

**Le règlement  
après Modification Simplifiée N°1**

*page 20 : Art. UB6*

*page 48 : Art. A2*

*page 57 : Art. N2*

### 3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

## ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires conformément à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

**6.1. Les constructions nouvelles** au nu du mur de façade (balcon non compris) **et les extensions de construction** devront respecter les reculs suivants par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, publiques et privées, existantes, à modifier ou à créer :

- a) **En retrait de 10 mètres au moins** à partir de l'alignement actuel ou projeté des Routes Départementales.
- b) Avec **un recul maximum de 5 mètres** à partir de l'alignement actuel ou projeté des autres voies.

**6.2.** Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie qui impose le retrait le plus important.

**6.3. Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

### 6.4. Les exceptions

Toutefois, pour les voies autres que les Routes Départementales, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Quand l'une des parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir présente une construction principale implantée différemment, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- c) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- d) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au chapitre 6.1 de l'article UB 6 ;
- e) Pour les annexes isolées des constructions principales de moins de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- f) Pour les piscines qui devront toujours être implantées en retrait minimum d'un mètre.
- g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins 10 mètres.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,** ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

**2.2. Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique. Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

**2.3. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>.**

**2.4. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.**

**2.5. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

**2.6. Les affouillements et exhaussements du sol** dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve des précautions prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

### **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect de conditions sécuritaires satisfaisantes.

### **3.2. Voirie**

loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées sous conditions particulières**, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. Les changements de destination des constructions repérées sur le règlement graphique.** Les projets de changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

**2.2. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 20% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>.

**2.3. Pour le secteur Nt est admise l'extension des constructions existantes** sous réserve que l'emprise au sol, créée en une ou plusieurs fois, n'excède pas 30% de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol maximale de 300 m<sup>2</sup>.

**2.4. Les constructions destinées à l'exploitation agricole** et tout particulièrement forestière, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

**2.5. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :**

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

**2.6. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.**

**2.7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.**

**2.8. Sont en outre autorisée sous conditions particulières dans le secteur Nt ;** les installations liées aux activités de camping de la zone tel que :

- Les caravanes et camping-car et toiles de tente destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Les hébergements de type caravane devront conserver en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- les équipements communs,
- les aménagements et équipements ludiques et de loisirs.

**2.9. Dans le secteur Nt ;** sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité sportive et aux activités de loisirs de plein air, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.