

Département du Morbihan

Commune de Berric

Révision du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

PROCEDURE	DATE	PROCEDURE	DATE
Arrêté le :	Par délibération du Conseil Municipal le 5 juin 2007		
Approuvé le :	Par délibération du Conseil Municipal le 2 septembre 2008		
Modifié le :			

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	17
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ul	26
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONESUi	31
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa	39
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUa ET 2AUi	48
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	52
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	53
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	64
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh	71
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nl	79
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr	85

ANNEXES

Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

Annexe n°2 : aspect architectural (complément à l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial inventoriés sur le plan établi au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme)

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 du code de l'Urbanisme.

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

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrés au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'environnement,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2004, classant l'ensemble du département du Morbihan comme "zone à risque d'exposition au plomb",
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7°du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

– Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

II. Coefficient d'occupation des sols

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

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

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

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

ARTICLE 7 - ELEMENTS DU PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent :

- faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23,
- être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- *Des dispositions pénales sont notamment prévues aux articles L. 544-1 à L.544-4 du Code du patrimoine, à l'article L. 322-2 du Code pénal et aux articles 257-1 et 257-2 de la loi du 15 juillet 1980*
- **Article 322-1 du Code pénal** : "La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger".
- **Article 322-2 du Code pénal** : "L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est : [...]
- .° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les

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

- En limite d'Espaces Boisées Classées (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Une marge de recul de 15 mètres sera imposée entre la lisière boisée des EBC et les nouvelles constructions.

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Rappels

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - . les parcs d'attraction visés au § a,
 - . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - . les affouillements et exhaussements du sol visés au § c,
- l'ouverture de carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type,
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à **nuisances** ou de constructions les abritant sous réserve que :

- . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement de constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre esthétique, architectural ou d'unité d'aspect.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Les dépendances telles que garages, abris de jardin... doivent être implantées à l'arrière de la construction principale sauf lorsque leur façade côté voie publique est édifiée en pierre ou en matériau identique à celui de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou au faîte (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Zone	Faîte	Egout de toiture
Ua	11 m	7 m

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines.

Cas spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,50 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 5 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m au faîte.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles spécifiques

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45°. Toutefois, la pente de toiture des dépendances et des annexes pourra être réduite à 20°.

- Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :
 - . qu'elles soient édifiées en annexes et à l'arrière de la construction principale,
 - . qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique,
 - . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ua 10 les concernant.
- les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise. Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Les annexes et dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit, bardage) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- . Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois et les façades en bois sur rue sont interdites.
- . L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.
- . Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.
- . Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul seront constituées soit par:

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m,
- un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,50 m ;
- un mur bahut de 0,80 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois ou palissades bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés de haies végétales.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m ; surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m.
- toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

La zone Ub comprend un secteur Uba qui n'est pas à ce jour desservi par le réseau d'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de l'assainissement non collectif à condition qu'il respecte la réglementation en vigueur.

Rappels

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:

- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
- excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - . les parcs d'attraction visés au § a,
 - . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - . les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 3 mètres de hauteur au faîte.
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à **nuisances** ou de constructions les abritant sous réserve que :

- . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

II. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garage, station-service...) est soumis uniquement à la réglementation les concernant.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En secteur Uba, sont admises les installations d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

En secteur Uba, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction à l'identique après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à **3 m**, sauf dispositions contraires prévues dans les règlements de lotissement.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

En secteur Uba, l'emprise au sol des constructions devra prévoir le dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- . au faîte et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente),

est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîte	Egout de toiture	Acrotère
Ub	11 m	7 m	7 m

Toutefois, un dépassement n'excédant pas 1 mètre les hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 mètres ; cette possibilité ne pourra être cumulée avec celles résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Cas spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,70 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Lorsqu'elle est implantée en limite séparative, la hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation ne peut excéder 7 m.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3,5 m au faîte en cas d'implantation en limite séparative et 5 m au faîte si la dépendance respecte un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe n°2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Règles spécifiques :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

La pente des toitures sera entre 40° et 50° (constructions à usage d'habitation). Toutefois, la pente de toiture des appentis et des annexes pourra être réduite à 20°.

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ub 10 les concernant,
- . qu'elles soient édifiées en extension et à l'arrière de la construction principale, et /ou

. que leur superficie n'excède pas 30 % de la couverture traditionnelle.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit, bardage) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La réalisation de sous-sol ne doit pas générer la création de buttes artificielles pour l'implantation de constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

Les clôtures sur rue

Les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul seront constituées soit par:

- une haie vive entretenue, composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m,
- un mur en pierres ou en moellons apparents ou murs en parpaings enduits dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,50 m ;
- un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.
- toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois ou palissades bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel doublés de haies végétales.
- un mur en pierres ou en moellons apparents ou murs en parpaings enduits dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,80 m,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,80 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain construit.

- Les opérations d'aménagement comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être préservés. Toutefois, lorsqu'ils compromettent l'accès au terrain concerné par le projet d'aménagement ou les conditions sécurisées de desserte du secteur, des parties de talus pourront être arasées pour satisfaire ces conditions d'accès et de desserte.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U ℓ

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone U ℓ est destinée aux équipements, activités et installations culturelles, sportives et de loisirs ou encore d'enseignement susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édition des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE U₁ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article U₂-2,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

ARTICLE U₂ - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

Sont admises en zones U₂ sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement,
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs,
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

ARTICLE U^l 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U^l 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements devront être réalisés en souterrain.

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement seront admises conformément au zonage d'assainissement et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans l'éventualité de rejets d'effluents qui pourraient s'avérer nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

ARTICLE U₅ - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

ARTICLE U₆ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies ou places existantes.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

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

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE U₇ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif ou de logement de fonction liées aux activités sportives ou de loisirs ainsi que des aires de stationnement.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE U_l 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en secteur U_l n'est pas réglementée.

ARTICLE U_l 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE U_l11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Clôtures

Les clôtures éventuelles devront s'harmoniser avec leur environnement et seront choisies en conséquence.

Les plans d'aménagement et les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admis.

Elles seront de préférence constituées d'un des modes de clôture suivant, à savoir :

- de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 2 m doublée ou non de haies végétales,
- de haies végétales sur talus ou non,
- de mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m,

- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,80 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Toutefois, la hauteur des clôtures pourra ne pas être limitée pour raisons de sécurité.

Les clôtures en plaques de béton brut moulé ajourées ou non, ou en parpaings bruts, ou les palissades béton ou bois sont interdites.

ARTICLE U₁₂ -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE U₁₃ -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE U₁₄ -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édition des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments d'exploitation agricole et constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations, des services généraux ou des activités autorisées dans le secteur, à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
 - qu'elles soient intégrées dans le bâtiment principal d'activité,
 - que la surface hors œuvre nette n'excède pas 35 m²,
- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité - téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLEUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains constructibles.

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

- Le long des voies publiques, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ainsi que les dépôts visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme doivent respecter au minimum une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'alignement.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

- L'implantation des équipements exceptionnels directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garage, etc...) relève de la réglementation spécifique les concernant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions à usage d'installations classées ainsi que les dépôts ou installations visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ub, Nr et par rapport aux premières habitations localisées en zone A, cette marge d'isolement est fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration, qui par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la santé, la sécurité, la salubrité publique et la commodité du voisinage,
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à autorisation.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers et inconvénients que peut représenter leur exploitation dans le cadre de la réglementation les concernant.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les murs en limites séparatives devront être coupe-feu suivant la réglementation en vigueur.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de hauteur maximale pour les constructions autorisées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.
Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

3) Clôtures : dans les Z.A.C. (zones d'aménagement concerté) ou les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

Toutefois, en tout état de cause :

- les haies de résineux (à l'exception de l'if) seront proscrites,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises,
- les clôtures constituées de palissades en béton ou en bois seront interdites.

Lorsqu'elles seront indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, doublées ou non de haies bocagères. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,00 mètres, sauf dispositions réglementaires spécifiques s'imposant aux constructions ou installations concernées.

4) Protection d'éléments du paysage : les haies inscrites aux documents graphiques du présent P.L.U. comme haies à préserver ou à créer doivent être conservées et intégrées au projet d'aménagement du secteur Ui.

ARTICLE Ui 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

ARTICLE Ui 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés 'a' sont destinés à l'implantation de constructions à dominante d'habitat, pouvant recevoir ponctuellement des activités compatibles avec l'habitat, ceux indicés 'i' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AUa sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les orientations d'aménagement.

La réalisation des équipements et les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AUa doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies le cas échéant sur les secteurs concernés par le projet.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis de construire,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- l'implantation de bâtiments agricoles,
- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c., sauf cas visé au 3°) de l'article 1AUa 2,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain et dans les bâtiments ou remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat – à savoir *les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat dits "de proximité", de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions* – sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AUa 3 à 1AUa 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. *plans de zonage*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées au présent P.L.U. concernant l'aménagement de ces zones,

- Peuvent être admis les affouillements du sol visés au § c. de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'aménagement et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre,
- l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. sans pouvoir dépasser 30 m², cette extension pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale existante, à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) constructions d'annexes ou de dépendances n'excède pas 30 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur.

Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voies publiques, les accès directs à une voie publique pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues par les documents graphiques du présent P.L.U.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1AUa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance minimale de 4 m entre bâtiments peut être imposée pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- . au faîte et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente),.

est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîte	Egout de toiture	Acrotère
1AUa	11 m	7 m	7 m

Toutefois, en vue de favoriser une meilleure composition architecturale, une modulation des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus et n'excédant pas 1 mètre peut être admise sur 30 % de l'emprise au sol des constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble; cette possibilité ne pourra être cumulée avec celles résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Cas spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,70 mètres au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe n°2 jointe au présent règlement traite de l'aspect des constructions et expose des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets.

Les annexes et dépendances à la construction principale doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la conception de la construction principale.

Règles spécifiques :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

A l'exception des cas particuliers spécifiés ci-après, la pente des toitures à deux pentes sera entre 40° et 50° (constructions à usage d'habitation).

Cas particuliers :

La pente de toiture des dépendances, des annexes et des vérandas pourra être inférieure.

Les toitures-terrasses et arrondies sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions émises à l'article 1AUa 10 les concernant,

Les couvertures seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise.

Pour toute construction, les couvertures brillantes en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit, bardage) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La réalisation de sous-sol ne doit pas générer la création de buttes artificielles pour l'implantation de constructions.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les règlements particuliers des lotissements, lorsqu'ils existent, doivent définir les types de clôtures admises.

Toutefois :

- les haies de résineux sont déconseillées,
- les clôtures béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises.

Les haies végétales de clôture doivent être composées d'essences arbustives locales ou ornementales qui entrent en harmonie avec leur environnement paysager.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent P.L.U. ou des orientations d'aménagement.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

A défaut d'indication portée sur les documents graphiques du présent P.L.U., les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur les secteurs 1AUa doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces verts devant comprendre des aires de jeux et de loisirs, cheminements piétonniers).

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUa ET 2AUi

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs 2AUa à vocation d'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat et les secteurs 2AUi à vocation d'activités ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis de construire,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- L'extension des constructions d'habitation existantes (zone 2AUa de Kerfranc) sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m², cette extension pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale existante (zone 2AUa de Kerfranc), à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) constructions d'annexes ou de dépendances n'excède pas 30 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX
ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend :

- des secteurs Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- des secteurs Ab affectés aux activités agricoles à l'exclusion des activités agricoles et extractives génératrices de nuisances et incompatibles avec les zones urbaines,
- . un secteur Ae réservé à l'unité de traitement des eaux usées de la commune de Berric.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Tout changement de destination d'un bâtiment - identifié au document graphique du P.L.U. - est soumis à permis de construire.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

. en tous secteurs, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone,

. dans les secteurs Ab :

- les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes,

. dans le secteur Ae :

- toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

I. les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles.

En secteur Aa,

sont ainsi admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - qu'il n'existe déjà pas un logement intégré à l'exploitation,
 - que ces constructions soient implantées :
 - . à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau ou lieu-dit d'au moins trois habitations) ou d'une zone constructible à usage d'habitat situés dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.

- l'édification de locaux de fonction (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²),
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centres équestres...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que :
 - . elles ne soient pas de nature à porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles,
 - . elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural,
 - . elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - . les aménagements, les équipements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme,

II. les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- à l'exception du secteur Ab, l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leur réglementation spécifique.

III. les cas spécifiques : les autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- l'aménagement et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination avec possibilité de création de logement sur les anciens bâtiments agricoles de caractère tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m², cette extension pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
 - . l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées (30 % dans une limite de 30 m²) et sans pouvoir être cumulée, l'extension et la construction de dépendances à la construction principale (abris de jardins, garages, ...), à condition :

- . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
- . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement,
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

■ En secteur Ae,

- les constructions, les installations et les travaux d'exhaussements et d'affouillements sous réserve d'être strictement liés et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Le long des voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement pour les nouvelles constructions sont admises si le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. et rappelées ci-après. Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, elles doivent respecter les marges de recul minimales dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après :

Voies concernées	Marges de recul par rapport à l'axe de la voie
CD 7	35 m
CD 140	35 m

- Toutefois, l'implantation des équipements exceptionnels directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garage, etc...) relève de la réglementation spécifique les concernant.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas

souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Nr proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif et celles liées et nécessaires aux activités agricoles n'est pas limitée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ou pour les logements de fonction, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m (neuf mètres) au faîte et à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, les constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîte ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,50 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou d'installations nécessaires à l'exploitation de carrières ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

Pour les anciens bâtiments agricoles de caractère pouvant faire l'objet de changement de destination (tels qu'identifiés aux documents graphiques du P.L.U.), l'extension mesurée qui y est admise en vertu de l'article A 2 ne peut excéder la hauteur générale du bâtiment existant.

La hauteur maximale des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne à usage d'habitation, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.

La conception des extensions et des constructions admises à l'article A 2 devra rester en harmonie avec le caractère architectural et paysager du site dans lequel elles s'insèrent.

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements ou pour les changements de destination admis à l'article A 2, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture des extensions de bâtiments existants sera similaire à celle existante. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit, bardage...) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La réalisation de sous-sol ne doit pas générer la création de buttes artificielles pour l'implantation de constructions dans le cas des constructions d'annexes et des extensions admises à l'article A 2.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

En conséquence, les clôtures seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales,
- de grillages simples ou de fils grillagés sur poteaux en bois dont la hauteur générale n'excède 1,50 m,
- de mur bahut (surmonté ou non d'un grillage) ou mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m,
- de clôtures en bois ajourées autres que claustres.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m.

Sont interdites tout autre mode de clôture sur rue, en particulier les clôtures en plaques de béton brut moulé ajourées ou non, celles en parpaings bruts apparents.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement

public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, installations ou de bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs N sont destinés à être protégés en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Les secteurs Np correspondent quant à eux aux secteurs naturels identifiés en tant que zones humides en application du SAGE* Vilaine (*Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Un sous-secteur Npl correspondant aux espaces humides de plus faible sensibilité pouvant recevoir des activités légères liées aux loisirs et au tourisme est défini au sein du secteur Np.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE N° 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et notamment :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En secteur Np :

- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels... sauf cas particuliers précisés à l'article N 2.

ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En dehors des secteurs Np et Npl, peuvent être admis :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions, travaux et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, au fonctionnement des équipements collectifs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les travaux de rénovation et de restauration de constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination de la construction visée,

- l'aménagement et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre,
 - toute extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que :
 - .l'extension n'ajoute pas plus de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m², cette extension pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - .l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - .l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
 - .l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,
 - A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées (30 % dans une limite de 30 m²) et sans pouvoir être cumulée, l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale, à condition :
 - .qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - .qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.
 - les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

En secteur Np, peuvent être admis à titre exceptionnel :

- des travaux et ouvrages d'intérêt général, notamment :
 - . ceux rendus nécessaires à la réalisation d'infrastructures lorsque leur réalisation n'est pas possible dans un autre secteur,
 - . ceux liés et nécessaires à la gestion et au traitement des eaux pluviales sous réserve qu'ils soient justifiés par des raisons d'intérêt général et collectif.

En secteur Npl, peuvent être admis :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes, aux actions d'entretien, de réhabilitation et de valorisation de la zone humide
 - des aménagements légers liés aux loisirs ou au tourisme
- Dans le cadre de projets liés aux loisirs ou au tourisme (tels qu'aménagement de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre (plantations le long des itinéraires par exemple, pour éviter tout phénomène d'érosion).

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrains.

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N° 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et des installations, admises à l'article n° 2, n'est pas réglementée.

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts apparents ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton brut moulé ajourées ou non, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Les clôtures entre fonds voisins, en dehors des marges de recul ne pourront excéder 1,5 m de hauteur.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques du P.L.U. sont classés espaces boisés à conserver, en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Y sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe ou abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les secteurs Nh correspondent à des hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel).

Ces secteurs Nh peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Rappels

- L'édition des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones

humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à permis de construire.

ARTICLE N^h 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N^h 2 :

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article N^h 2,
- les divisions foncières conduisant à créer plus de deux lots,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

ARTICLE N^h 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les constructions à usage d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement d'exploitations agricoles en application des règles de réciprocité et que leur conception architecturale respecte le caractère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent (cf. article N^h 11),

- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m², cette extension pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
 - . l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,
- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale, à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) constructions d'annexes ou de dépendances n'excède pas 30 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services, dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine et les principes de réciprocité précisés à l'article L. 111-3 du Code rural (cf. article Nr 11),
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines,

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N^o 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement**Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement pour les nouvelles constructions sont admises si le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N^o 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N^o 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N^o 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article N^o 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas

souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N^o 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE N^o 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N^o 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, réalisée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U., (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 200 m². L'emprise au sol des dépendances sera limitée à 50 m². Cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE N^o 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article N^o 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîte ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Les constructions nouvelles à usage d'habitations, ne pourront excéder une hauteur maximale de 9 m au faîte et 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,70 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE NH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne à usage d'habitation, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50°, à l'exception des cas spécifiés ci-après.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être de plus faible pente.

Les toitures-terrasses sont admises y compris sur la construction principale sous réserve qu'elles respectent un équilibre avec les toitures traditionnelles de la construction.

Les toitures-terrasses sont interdites :

- sur les bâtiments de caractère ancien inventoriés au document graphique conformément à la légende (*cf. plan relatif aux éléments du patrimoine*)
- *sous les périmètres* de 500 mètres des monuments historiques.

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles. La couverture des extensions de bâtiments existants sera similaire à celle existante.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit, bardage) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois sont interdites.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La réalisation de sous-sol ne doit pas générer la création de buttes artificielles pour l'implantation de constructions ou pour la réalisation des extensions admises à l'article N° 2.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures végétales d'essences locales ou celles non végétales pré-existantes de qualité telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les talus existants devront être préservés.

En cas d'édification de clôtures, sont interdites les plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, les haies de résineux et de conifères.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Elles devront de préférence être composées d'essences locales choisies en cohérence avec le contexte végétal existant.

En conséquence, les clôtures seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales, ou/et
- de grillages simples ou de fils grillagés sur poteaux en bois dont la hauteur générale n'excède 1,50 m, ou/et
- de mur bahut ou mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un grillage le tout ne pouvant excéder 1,80 m,
- de clôtures en bois ajourées autres que claustres d'une hauteur ne pouvant dépasser 1,80 m.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE No 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE No 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE No 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N^l

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N^l peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Un sous-secteur Nlt correspond à un secteur destiné à des activités liées aux loisirs et au tourisme. Ce secteur est à dominante naturelle mais intègre du bâti de valeur patrimoniale.

Rappels

- L'édition des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE N^o 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N^o 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.

ARTICLE N^o 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement).
- l'édification de logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité sous réserve que :
 - qu'il ne soit pas édifié avant les constructions ou installations auxquelles il se rattache,
 - que sa surface hors œuvre nette n'excède pas 35 m².
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sont admises en secteur N^o 1 :

- les constructions et installations sous réserve :
 - d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs ainsi qu'à l'hébergement touristique
 - d'être en harmonie avec l'environnement naturel et bâti existant et de maintenir l'unité architecturale et paysagère d'ensemble
 - de l'établissement d'une étude hydrogéomorphologique démontrant que le projet de construction ou d'installation n'aura pas d'impact sur le lit majeur du cours d'eau
 - du respect de l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux espaces boisés classés

ARTICLE N^o 3 – ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N^o 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Électricité, téléphone

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement pour les nouvelles constructions sont admises si le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE N° 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies ou bien doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou bien doivent respecter un recul minimal de 3 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N° 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface hors œuvre nette des logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement des activités autorisées est limitée à 35 m².

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est limitée à 4 m au faîte.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de

l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N^o 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

ARTICLE N^o 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Nr est marquée par son caractère d'intérêt patrimonial, architectural et/ou paysager.

Dans ce cadre-ci, y sont admis l'aménagement et la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Rappels

- L'édition des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable sur leur territoire pour les clôtures.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 et R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis de construire,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à permis de construire.

ARTICLE Nr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nr 2 :

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » pour création de logement, commerce, service,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

ARTICLE Nr 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions, travaux et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, au fonctionnement des équipements collectifs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que :
 - la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et ne crée pas de logement supplémentaire par rapport à la situation avant sinistre,
 - le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre,
 - la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- la restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment,
- le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services, dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine et les principes de réciprocité précisés à l'article L. 111-3 du Code rural (cf. article Nr 11),
- l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans

élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans une limite de 30 m². Cette extension maximale pourra être réalisée par phases successives. Cette extension doit être réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.,

- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale, à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) constructions d'annexes et de dépendances n'excède pas 30 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.

Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE Nr 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départementale. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement pour les nouvelles constructions sont admises si le terrain est reconnu apte, en qualité et en superficie, à recevoir un épandage souterrain à faible profondeur. et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE Nr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Nr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Nr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension admise sur les constructions existantes à l'article Nr 2 ne doit pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans une limite de 30 m².

L'emprise au sol de la réalisation de dépendances ne peut excéder 30 m² conformément aux dispositions prévues à l'article Nr 2, cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du P.L.U.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions et des constructions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîte ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE Nr 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

La note de recommandations architecturales annexée au présent règlement (cf. annexe 2) s'impose aux constructions, extensions, rénovations, travaux réalisés en secteur Nr.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif.

En conséquence :

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent.

La conception des extensions et des constructions admises à l'article Nr 2 devra rester en harmonie avec le caractère architectural et paysager du site dans lequel elles s'insèrent.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation restera comprise entre 40° et 50°.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être de plus faible pente.

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

En rénovation et restauration, les couvertures des constructions principales doivent être conservées en ardoises. Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement, des chaînages en pierre de taille, soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

Façades des constructions :

La tonalité des matériaux employés (pierre, enduit...) ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois sont interdites.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sur les constructions principales sont interdits.

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

La réalisation de sous-sol ne doit pas générer la création de buttes artificielles pour l'implantation de constructions dans le cas des constructions d'annexes et des extensions admises à l'article Nr 2.

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Elles devront de préférence être composées d'essences locales choisies en cohérence avec le contexte végétal existant.

Les talus existants devront être préservés.

En conséquence, les clôtures en limite d'espace public seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales, dont la hauteur générale n'excède pas 2 m, ou
- de grillages simples ou de fils grillagés sur poteaux en bois dont la hauteur générale n'excède pas 1,50 m, à condition d'être doublés de haies végétales composées d'essences locales, ou
- de murets traditionnels ou de mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,5 m.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23, et être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nr 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nr 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Nr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

A N N E X E S

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées

par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou paysager identifiés sur le *plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'urbanisme"*)

ANNEXE n° 1 :
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation Foyer de personnes âgées Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement) 1 places par logement) + 1 place banalisée pour 2 places par logement) 4 logements 2,5 places par logement) 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements 2 places par logement 2 places par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements 1 place pour 5 logements 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente Bureau - services Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> 30 % de la surface hors œuvre brute 30 % de la surface hors œuvre brute - pas de minimum minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée 60 % de la surface hors œuvre nette 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * Stade - Terrain de sports * Salle de spectacle, de réunions * Lieu de culte Cinéma Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par classe 2 places par classe * 10 % de la surface du terrain 1 place pour 5 personnes assises 1 place pour 15 personnes assises maximum 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme 50 % de la surface hors œuvre nette

*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

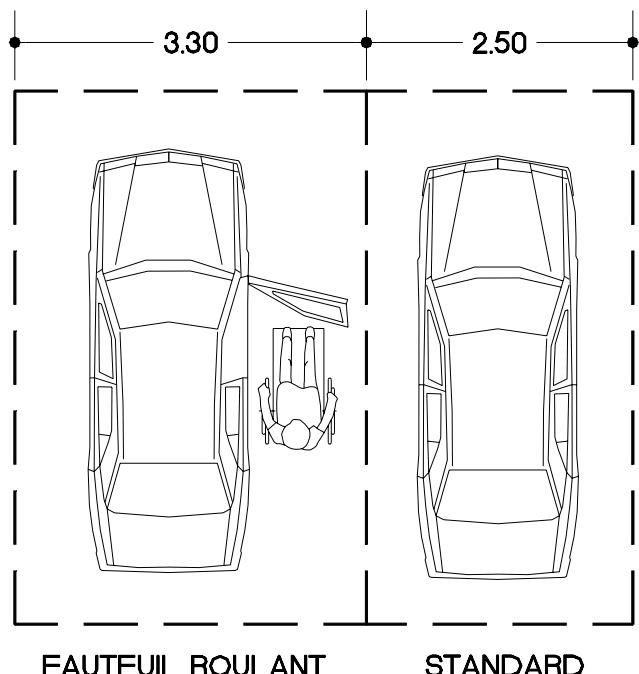
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

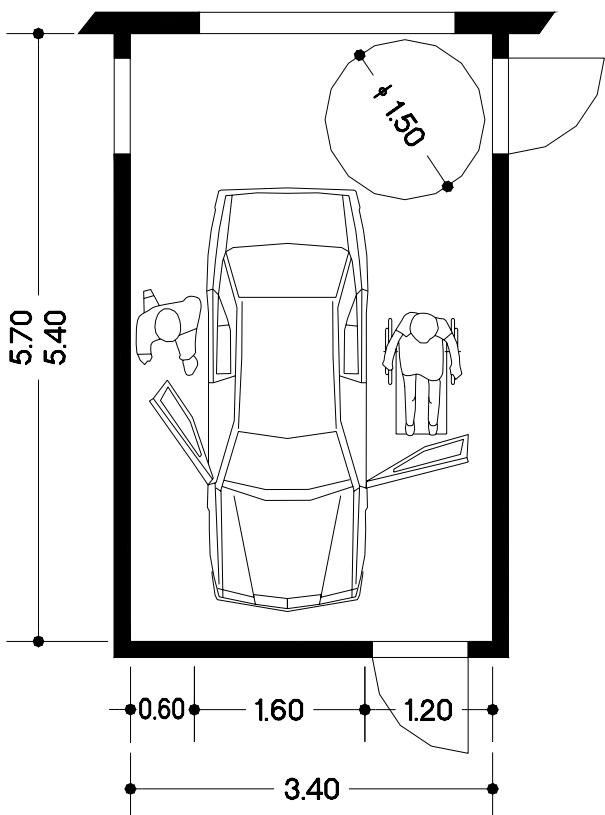
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes devront être respectées :

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

b) Construction

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

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

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

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

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.