

COMMUNE DE PLUHERLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

4 – RÈGLEMENT : Pièce écrite



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
Zone du Ténério
Rue du docteur AUDIC
B.P. 55
56002 VANNES cedex

PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	15
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	21
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Uv	26
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	30
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	31
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AU	39
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	41
Chapitre I Règlement applicable à la zone A	42
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	50
Chapitre I Règlement applicable aux zones Na et Np	51
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nh	58
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nl	63
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	68
<u>ANNEXES :</u>	73
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement	74
Annexe 2 – aspect architectural des constructions	76

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols

- 1. 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 111-13, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2(salubrité et sécurité publique), **R 111-4**(vestiges archéologiques), **R 111-15**(préoccupations environnementales) **et R 111-21**(aspect des constructions).

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

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

* les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

* les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

* les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

* les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

* les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.5.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,

* Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 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.

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

* des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, 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.

Les zones urbaines dites "zones U"

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

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU sont immédiatement constructibles. Les zones 2AU nécessitent au moins une modification du PLU pour les rendre constructibles.

Les zones agricoles dites "zones A"

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

Les zones naturelles et forestières "zones N"

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

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 du maire.

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.

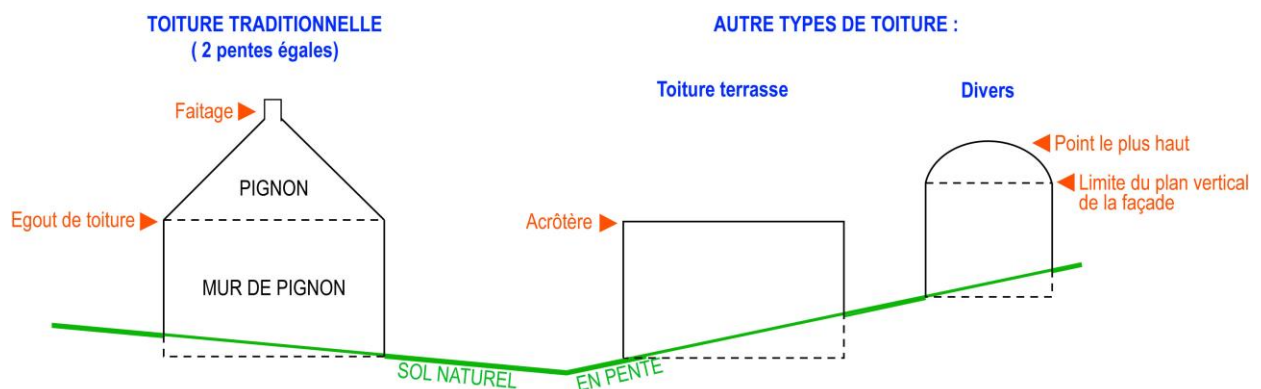
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :

- 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 d'adaptation entrepris pour réaliser le projet considéré.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissement,...) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant le bâtiment par exemple.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

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

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux "deux roues") 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 ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.
- **Pignon** : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.
- **Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif** : la présence de telles constructions constitue généralement des points de repères dans le tissu urbain, par exemple : mairie, équipements scolaires, équipements sanitaires, culturels ou sportifs, Aussi, elles ne sont pas tenues, de façon systématique, par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.

Article 6 – Densité

1) Emprise au sol :

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

2) Coefficient d'occupation des sols

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

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

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

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

Article 7 – Éléments du paysage identifiés (article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier l'aspect d'un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du paragraphe 7 de l'article 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, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme. Cette protection peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local(chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation(talus, haies bocagère, arbres remarquables).

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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'occupation des sols, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

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

Article 9 – Patrimoine archéologique

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 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – décret n° 2004-490 du 3 juin 2004).

- 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".

Article 10 – Espaces boisés classés

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 pour les massifs de 2,5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. La commune étant répertoriée comme à risque potentiel d'incendie dans le dossier départemental des risques majeurs, une distance de retrait de 15 mètres vis-à-vis de la lisière boisée classée sera exigée.

Cette disposition vise deux objectifs :

Protéger la sécurité des biens et des personnes (incendie, chute d'arbres sur les maisons)

Limiter les risques d'abattage des lisières boisées pour manque d'ensoleillement des habitations, verdissement des enduits, bouchons dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales.

Article 11 – Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans l'ensemble des zones U et AU du présent PLU conformément à la délibération du conseil municipal du 1 juillet 2008

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - 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 à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, dont le caractère mérite d'être préservé.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration, que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- * L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- * Les parcs d'attraction soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'Urbanisme,
- * Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'Urbanisme
- * L'ouverture ou l'extension de carrières 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 et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- * Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ("ou en garage mort").

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Article Ua 3 – Voirie et accès

1. 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 3,50 mètres de largeur.

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

2. 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 réseaux

1. Alimentation en eau :

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

2. Electricité et téléphone :

Les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement :

a) 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.

b) 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 de même que 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

- **Sauf indication contraire portée au plan**, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural (continuité avec des constructions édifiées différemment sur les parcelles voisines) ou de sécurité routière.
- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., inférieures à une hauteur de 3 mètres et réalisées en dépendances de la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., inférieures à une hauteur de 3 mètres et réalisées sous forme de dépendances de la construction principale, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article Ua 9 – Emprise au sol

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 :

- au faîtage, ou au point le plus haut
- à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.
- à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère (toiture terrasse)
Ua	7,00 m	11,00 m	6,00 m

- * 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 au sommet du plan vertical ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- * Pour des constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 du code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Clôtures

- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.
- L'emploi de brandes est interdit le long des voies et emprises publiques.

Article Ua 12 – Réalisation 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. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Article Ua 14 – 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 II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub, sans caractère central marqué, correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Elle comporte les secteurs :

- Uba destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- Ub ϵ destiné aux équipements collectifs, notamment ceux à vocation sportive et de loisirs y compris de plein air.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, *notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.*

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteur Uba**
 - L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour 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,
- **en secteur Ub ϵ**
 - Les constructions et installations à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.
 - Les parcs résidentiels de loisirs.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **en secteur Uba :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

- **en secteur Ubz :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- 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 Ub 3 – Voirie et Accès

1. 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 mètres de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.

2. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 l'une 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération des itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la voie suivante : RD 777.
- Aucune opération ne peut être desservie par les sentiers piétons.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

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

2. Electricité et téléphone :

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement :

a) 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, 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 individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- 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).

b) 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.
- A 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

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou des raisons de sécurité routière.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres de ces limites. Cette distance peut toutefois être réduite selon les dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement – ZAC – Permis groupé) et pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.
- Les dépendances, dont le faîtage ou l'acrotère sont inférieurs à 3,00 mètres, ne sont pas tenues par cette disposition.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article Ub 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteur	C.E.S. en %
Uba desservi par l'assainissement collectif	60
Uba non desservi par l'assainissement collectif	30

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

En secteur Ub4, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- au faîtage, ou au point le plus haut
- à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.
- à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
Uba	6.00 m	10.00 m	4.00 m

- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Un seul niveau habitable est admis au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture ou du sommet du plan vertical de la façade.
- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur Uba, il n'est pas fixé de limitation à la hauteur des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme".
- 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.

Clôtures

En secteur Uba :

- Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites.
- L'emploi de brandes est interdit le long des voies et emprises publiques.
- Les clôtures nouvelles en limite d'emprise publique n'excéderont pas 1.50 mètre de hauteur sauf justification apportée par le concepteur ou des raisons d'harmonisation avec les clôtures voisines et 2.00 mètres sur les limites séparatives.

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

En secteur Ubl :

Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs devront être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

Article Ub 12 – Réalisation 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 concerné par le projet.

Elles seront 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 le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les surfaces libres de toutes constructions ou chaussées, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées (à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit);
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement, par exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

En secteur Uba : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

Secteur	C.O.S. en %
Uba non desservi par l'assainissement collectif	30 %

- Pour le secteur Uba desservi par l'assainissement collectif et le secteur Ubl, 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 aux différents articles du présent chapitre.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée exclusivement aux activités économiques et installations compatibles avec l'habitat sans possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, *notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.*

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que les loges pour le gardiennage,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités,
 - que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 35 m².

Article Ui 3 – Voirie et accès

1. 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 3.50 mètres de largeur.

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des itinéraires importants. Cette disposition s'applique à l'itinéraire suivant
 - RD 777.
- Aucune opération ne peut être desservie par le sentier piétonnier balisé situé sur la limite Est du secteur Ui.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) 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 individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) 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.

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la voie communale n° 7 (liaison bourg de PLUHERLIN à ROCHEFORT EN TERRE), les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 5 mètres vis-à-vis de la limite d'emprise publique.

Le long des autres voies, les implantations peuvent s'effectuer en limite d'emprise publique.

Dans la marge de recul de la voie communale n° 7, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres.

Les constructions relevant de la catégorie des installations classées admises, doivent être compatibles avec l'habitat et respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones urbaines(U) ou à urbaniser (AU à caractère résidentiel). Cette marge d'isolement comptée à l'intérieur de la zone Ui est fixée à au moins 10 mètres de distance

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 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 que 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 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Architecture

- Les constructions devront présenter une volumétrie simple.
- Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de tons neutres (clair ou sombre) à l'exclusion du blanc et des couleurs vives.
- Les enseignes seront installées sur les bâtiments sans déborder de leurs volumes. Les tubes néon soulignant les formes du bâtiment sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux rigides de grillage soudé ou de grillage simple sur poteaux métalliques, en ciment ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

Article Ui 12 – Réalisation 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 du projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine de les réaliser, le pétitionnaire devra :-soit les réaliser sur tout autre terrain situé dans la zone Ui en respectant les conditions de desserte ci-avant énoncées.

-soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

Article Ui 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les haies et talus répertoriés dans les documents graphiques réglementaires doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les surfaces libres de construction ou d'installation doivent être plantées y compris les aires de stationnement, et convenablement entretenues.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être paysagées, sauf incompatibilité réglementaire.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uv

La zone Uv correspond au secteur de loisirs et d'hébergement touristique en bordure de l'étang du MOULIN NEUF.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme.

Article Uv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'hébergement touristique en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées, l'ouverture de parc résidentiel de loisirs.

Article Uv 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à l'accueil du public autour de l'étang du MOULIN NEUF aux activités sportives et de loisirs et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du centre d'hébergement et des activités du village vacances.

Article Uv 3 – Voirie et Accès

1. 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 des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 mètres de largeur au minimum.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

-

2. Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article Uv 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :

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

2. Electricité et téléphone :

A l'intérieur des groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement :

a) 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, 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 individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- 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).

b) 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 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.

Article Uv 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Uv 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

Article Uv 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives, toutefois, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles 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 4.00 mètres.

Les constructions dont le faîtage ou l'acrotère sont inférieurs à 3.00 m ne sont pas tenues par cette règle d'implantation.

Article Uv 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article Uv 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteur	C.E.S. en %
Uv	15

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

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

Article Uv 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au plan vertical de la façade à l'acrotère, au faîtage ou au point le plus haut.

est fixée comme suit :

Secteur	Acrotère et plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut
Uv	3.50 m	8.00 m

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement n'excédant pas 2 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-avant peut être admis sur 50 % de la longueur de bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

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

Article Uv 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.
- 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.

Insertion paysagère

L'ensemble des maçonneries en élévation doit être constitué de pierres apparentes ou revêtues d'enduits de teinte neutre (à l'exclusion de tout crépi blanc pur ou de couleurs vives).

Clôtures

- Les clôtures en plaque de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites. L'emploi de brandes est aussi interdit.
- Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

Article Uv 12 – Réalisation 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 concerné par le projet à l'intérieur du périmètre de la zone Uv.

Article Uv 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de service et de stockage, les installations d'hébergement de plein air, devront être entourées d'un écran végétal (haie dense).

Article Uv 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 aux différents articles du présent chapitre.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones 1AU comportent différents secteurs :

- le secteur 1AU_b affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 1AU_l affecté au développement du pôle d'équipements collectifs
- les secteurs 1AU_i affectés aux activités professionnelles, artisanales et commerciales,
- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans la notice des orientations d'aménagement.
- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappels

- L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, *notamment dans les zones concernées par les monuments historiques.*
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur 1AUb :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes soumis ou non au permis d'aménager,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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 et de résidences mobiles de loisirs,

En secteur 1AUl :

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1AU 2.

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU 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 groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.
- Les installations classées incompatibles avec la proximité de secteurs résidentiels mitoyens.

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

En tous secteurs 1AU :

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, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AUb :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les recommandations éventuelles des orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation sous forme de lotissements ou de ZAC, PC groupé. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AUi :

- les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - d'être intégré au bâtiment principal d'activités
 - et que la surface hors œuvre nette affectée à la loge ne dépasse pas 35 m².

En secteur 1AUl :

- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs ainsi que les constructions liées aux activités d'hébergement de plein air.
- Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air et les installations qui y sont liées.

—

Article 1AU 3 – Voirie et accès

1. 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

2. 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - Le long des déviations d'agglomérations et itinéraires importants ci-dessous :
 - ⇒ RD 777 et 777a
 - Ni emprunter les sentiers piétons balisés
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- 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.

Pour le secteur 1AUi :

- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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 le secteur 1AUi :

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

b) 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.
- 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 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Pour les secteurs 1AUb et 1AUI :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité routière.

Pour le secteur 1AUi :

Le long de la RD 777, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Dans la marge de recul de la RD 777, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- Le long des autres voies, l'implantation en limite de l'emprise publique est possible.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur 1AUb :

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances 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 4.00 mètres, toutefois les dépendances dont le faîtage ou l'acrotère n'excède pas 3.00 mètres de hauteur ne sont pas tenues par cette disposition.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement, ZAC, PC groupé) pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme.

En secteurs 1 AUi et 1AUI :

- 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 4,00 m.
- Les constructions relevant de la catégorie des installations classées admises, doivent être compatibles avec l'habitat et respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones urbaines(U) ou à urbaniser (AU à caractère résidentiel). Cette marge d'isolement comptée à l'intérieur de la zone 1AUi est fixée à au moins 10 mètres de distance.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions et installations à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - à l'égout de toiture, ou au sommet du plan vertical de la façade, au faîtage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère (toiture terrasse)

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE ou plan vertical de la façade	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTÈRE
1AUb	6.00 m	10.00 m	4.00 m

En secteur 1 AUi :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faîtage mais une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

**Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
– Protection des éléments de paysage****1. Architecture**

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.

2. Clôtures**En secteur 1AUb :**

- Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.
- L'emploi de brandes est interdit le long des voies et emprises publiques.
- Les clôtures nouvelles en limite d'emprise publique n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur sauf justification apportée par le concepteur ou des raisons d'harmonisation avec les clôtures voisines et 2.00 mètres sur les limites séparatives.
- Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

En secteur 1AUi :

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de panneaux rigides de grillage soudé ou grillage simple sur poteaux métalliques, en ciment ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublées de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

En secteur 1AUl :

Les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs devront être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

3. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement à propos des interventions sur le paysage, les espaces verts ou les circulations piétonnes à créer ou à conserver.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :
 - **En secteur 1AUb** : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.
- **En secteurs 1AUi et 1AUl** :

Les surfaces libres de construction ou d'installation doivent être plantées et entretenues y compris les aires de stationnement, les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement doivent être pris en compte.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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 les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

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 à conditions particulières

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8-Ouvrages spécifiques du titre 1^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées 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 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

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

**Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Protection des éléments de paysage**

Sans objet.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux de loisirs et de plantations

Sans objet.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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 les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Aai délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales.
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des bâtiments d'activités et de l'ouverture de carrières, en raison de la proximité de zones urbaines.

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres aux abords des monuments historiques.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas de dispense expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

En secteur Ab :

- Les nouvelles installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage, à l'exception des abris visés par l'article A2,
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- L'implantation d'éoliennes.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

- 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 sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.
 - et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat, située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, d'activités protégées par la zone.

Dans les secteurs d'habitat isolé du plateau de LANVAUX, l'implantation d'un second logement de fonction pourra être admise à une distance inférieure à 50 mètres par rapport à un bâtiment composant le corps principal de l'exploitation pour des motifs de surveillance permanente et rapprochée d'animaux (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous réserve qu'ils soient incorporés à des locaux agricoles existants 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, sous réserve que ces activités de diversification (tels que local de vente directe, camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les 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.
- 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 d'exploitations de carrières.
- L'implantation d'éoliennes, des installations et équipements nécessaires à leur exploitation dans la zone de développement éolien (Z.D.E) reportée au document graphique réglementaire.

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils soient démontables, présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, que la localisation soit intégrée à l'environnement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel liés à l'activité de la zone.
- 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.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteur Aa :

- La restauration d'un bâtiment dont il existe 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,
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination »)
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction à l'identique intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'îlot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et 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, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

En secteur Aai :

L'extension de bâtiments réservés exclusivement à une activité artisanale sous réserve que l'extension n'excède pas 100 m² de surface plancher.

Article A3 – Voirie et accès

1. 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 3.50 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

2. 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
 - ⇒ RD 775, 774, 777 et 777a et 12
 - ni emprunter les sentiers piétons...
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- 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.

Article A4 – Desserte par les réseaux

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 télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement 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 ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a. Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative 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 conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b. Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements doivent viser à limiter les débits évacués de la propriété. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 – 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.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Dans les 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).

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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, Nl, 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).
- 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 4,00 m, toutefois, les dépendances dont le point le plus haut n'excède pas 3,00 mètres de hauteur ne sont pas tenues par cette disposition.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

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

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

– Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 3.50 m à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade ou à l'acrotère,
- 8.00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments 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 des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur 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.

Clôture :

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings, plaques de béton ou briques, laissés apparents.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules 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.

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et 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 en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles.
 - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.
 - Des bâtiments abritant des activités artisanales.

Article A14 – 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.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Np

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est destinée à être protégée 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.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Np** délimitant les parties du territoire inventoriées comme zone humide pour l'application du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la VILAINE.

Rappels

- l'édification des clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme, ,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 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.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 428-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres des monuments historiques.

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tous travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tous aménagements autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- 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 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 d'antennes sur pylônes.

En secteur Np :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- La réalisation d'éolienne dans la zone de développement éolien (Z.D.E) identifiée au document graphique réglementaire.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plans d'eau,
 - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - Boisement, tels que plantations de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Na:

- 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, postes de secours et de surveillance, 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 retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- L'implantation d'éoliennes, d'installations et équipements nécessaires à leur exploitation dans la zone de développement éolien (Z.D.E) reportée au document graphique, à l'exception des parties figurant comme espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- 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, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du P.L.U (.....) et sans pouvoir dépasser 40 m² d'emprise au sol,

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 25 m par rapport au bâtiment principal,

- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Np, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale
 - à la sécurité civile.lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
 - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.Les travaux de confortation des chemins existants non imperméabilisés (chemins ruraux ou d'exploitation) tels que réempierrement.

Article N 3 – Voirie et Accès

- 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 réseaux

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

a. 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.

b. Eaux pluviales

- En l'absence de réseau, les aménagements doivent viser à limiter les débits évacués de la propriété. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, pour des raisons d'architecture.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. 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).

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois, l'implantation de la construction, en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée pour des raisons d'architecture.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article N 10 – Hauteur maximale des constructions

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage ou 3.00 m au sommet du plan vertical de la façade.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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.
- L'annexe n° 2 traite de l'aspect des constructions et constitue des recommandations dont il est possible de s'inspirer.

Clôture :

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 et les lisses, brandes 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, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article N 12 – Réalisation 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 du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article N 13 – Réalisation d'espaces libres et 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 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

La zone Nh peut 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'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- 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 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.

Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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.
- 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.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les constructions à usage d'habitation, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes,
- 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 - Voirie et accès

- 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la voie suivante : RD 777.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau

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

2. Électricité, 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.

3. Assainissement

a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées ; toute construction et 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 conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements doivent viser à limiter les débits évacués de la propriété. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nh 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 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation en limite d'emprise des voies peut être imposée pour des raisons d'architecture.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh2. 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).

Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.
L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations admises ne peut excéder 75 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions neuves admises est fixée comme suit :
 - 8 m au faîtage ou au point le plus haut pour les bâtiments principaux et 3.50 m à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.
 - 5 m au faîtage ou au point le plus haut pour les dépendances et 3 m à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 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.
- L'annexe n° 2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

2. 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, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques.

3. Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article Nh 12 - Réalisation 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.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine de réaliser les aires de stationnement nécessaire sur le terrain du projet, le pétitionnaire devra :

soit les réaliser sur tout autre terrain situé dans le périmètre de la zone Nh du projet

soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L 332-7-1 du code de l'Urbanisme

Article Nh 13 - Réalisation d'espaces libres et 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.
- Les plantations (haies, talus) figurant comme élément du paysage ont été identifiées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.
- Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

Article Nh 14 - Coefficient 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 détente et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Rappels

- L'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article N_l 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_l 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° 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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 parcs d'attraction soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'Urbanisme
- 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, poste de secours et de surveillance, 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 affouillements et exhaussements du sol naturel liés à l'activité de la zone.

Article N° 3 - Voirie et accès

- 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° 4 - Desserte par les réseaux

1. 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.

2. 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 obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. 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 conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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 admises doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Article N° 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

Article N° 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N° 9 - Emprise au sol

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

Article N° 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour assurer une meilleure intégration au paysage naturel, la hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 4.00 m au point le plus haut de la toiture.

Article N° 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. 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.

2. 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.

3. Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article N° 12 - Réalisation 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.

Article N° 13 - Réalisation d'espaces libres et 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° 14 - Coefficient du sol

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

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

La zone Nr, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à 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'édification de clôtures n'est soumise à déclaration que dans les secteurs prévus à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis ou non à permis d'aménager.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire 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 » à l'exception de ceux visés à l'article Nr 2.
- 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 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 d'antennes sur pylônes.

Article Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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 transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- 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 du dit bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) 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.
- La réalisation de dépendances d'aspect similaire au bâtiment principal dans la limite des emprises fixées à l'article Nr 9 et de la hauteur visée à l'article Nr 10.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Article Nr 3 - Voirie et accès

- 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.
- 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 réseaux

1. Alimentation en eau

Toute construction 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.

2. Électricité, 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.

3. Assainissement

a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation 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 conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b. Eaux pluviales

En l'absence de réseau, les aménagements doivent viser à limiter les débits évacués de la propriété. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

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 PLU, les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation en limite d'emprise des voies peut être imposée pour des raisons d'architecture.
- 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).

Article Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois l'implantation sur les limites séparatives ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

Article Nr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nr 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U (.....) et sans pouvoir excéder 40 m² d'emprise au sol.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, afin de conserver l'intérêt architectural d'origine.

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

Pour les dépendances autorisées détachées de la construction principale, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut et 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet du plan vertical de la façade.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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.
- L'annexe n° 2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

2. 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.

3. Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-14, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme.

Article Nr 12 - Réalisation 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.

Article Nr 13 - Réalisation d'espaces libres et 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 Nr 14 - Coefficient 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.

ANNEXES

- ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT
- N° 1BIS LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES À MOBILITE REDUITE
- ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

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"> ▪ Foyer de personnes âgées ▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'Urbanisme ▪ Autres logements 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 logements - 1 place par logement dans les opérations neuves - 25 % de la surface hors œuvre nette.
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 surface de vente - 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 nette - 20 % de la surface hors œuvre nette - 60 % de la surface hors œuvre nette - 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 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 • Etablissement hospitalier et clinique • Stade - Terrain de sports • Salle de spectacle, de réunions • Lieu de culte • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe* - 2 places par classe* - 50 % de la surface hors œuvre nette - 10 % de la surface du terrain* - 1 place pour 5 personnes assises* - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 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).

Annexe n° 1 bis

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

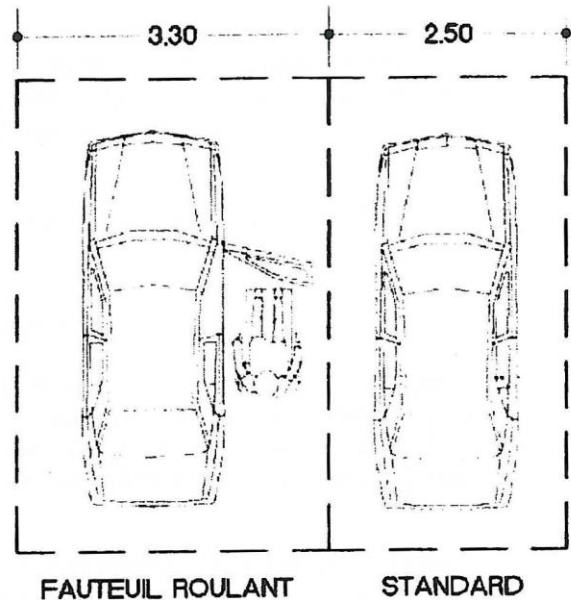
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

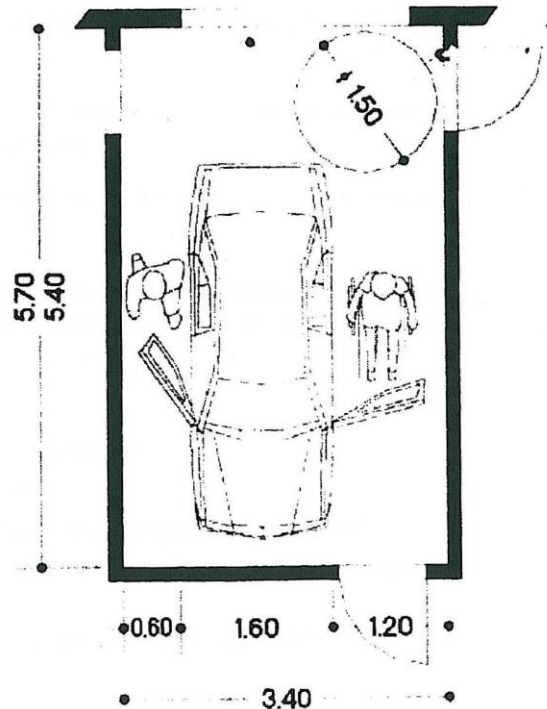
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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



ANNEXE n° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS **(Recommandations mentionnées aux articles 11 des différentes zones)**

Ces recommandations architecturales sont formulées 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, le cas échéant, à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve doit 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.

Cette annexe constitue des recommandations et suggestions pour les candidats à la construction.

1. Constructions anciennes à caractère traditionnel :

Les travaux de restauration ou d'amélioration doivent être entrepris en ayant pour objectif de rendre aux immeubles leur caractère originel. Les dispositions primitives doivent être respectées ou restaurées dans le cas où elles auraient subi des modifications. Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent être les mêmes que ceux des façades anciennes.

Sont à éviter, les pastiches d'architectures étrangères à la région, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, faux pans de bois, etc.

a) Toitures et matériaux de couverture

Les travaux de réparation et de réfection des toitures utiliseront de préférence les ardoises naturelles ou les tuiles vieilles.

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à proscrire.

Le remaniement du volume des toitures par l'adjonction de chiens assis ou de combles à la «Mansart» ne doit pas être encouragé dans les secteurs ruraux de la commune.

b) Ouvertures en toitures de type Lucarne :

Leur réalisation pourrait s'appuyer sur les principes suivants :

- Pente de la couverture principale : 45° minimum
- Longueur totale des lucarnes : moins de la moitié de la longueur du faîtage.
- Naissance de couverture de la lucarne : nettement en dessous de la ligne de faîtage.
- Lucarnes séparées de l'égout de toit et des pignons par une distance d'au moins 0,70 mètres

c) Murs pignons :

Le pignon est presque toujours plein et sa ligne continue n'est pas troublée par un encorbellement.

Le bardage des pignons (partie triangulaire) est à éviter.

Dans le cas où une nécessité d'ordre technique impose la réalisation d'un bardage, celui-ci devrait s'envisager jusqu'à la hauteur de l'égout de toiture. Le bardage sera réalisé dans le même matériau que celui de la couverture existante.

d) Matériaux :

Les matériaux de base sont l'ardoise pour la couverture et la pierre locale pour les murs. Ils sont employés simplement et ne constituent jamais un décor.

e) Enduits :

Lorsqu'ils recouvrent la maçonnerie de pierre, ils sont de teinte granit clair nuancée, dans les tons chauds, mastic, sable ou gris.

f) Menuiserie :

Les menuiseries extérieures sont en bois traitées avec simplicité en harmonie avec les constructions voisines (formes identiques dans les immeubles mitoyens). Elles peuvent être peintes en blanc ou teintées claires sur des façades en pierre, des teintes foncées sont conseillées lorsque les murs sont enduits.

2. Constructions neuves :

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

La composition des plans et l'organisation des volumes est entièrement libre, toutefois elle doit tenir compte de l'échelle à donner aux façades par rapport au cadre environnant. L'implantation des bâtiments tiendra 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 du lieu.

a) Façades :

Le choix de matériaux est subordonné essentiellement à la recherche de l'harmonie avec l'environnement ; les imitations de matériaux tels que fausse pierre, pierre reconstituée, faux bois, sont à proscrire.

b) Toitures :

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à éviter.