



Département du Morbihan

Commune de **Le Cours**

Modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement

	Approuvée le
Elaboration du P.L.U. : approuvée par délibération le	11 mars 2011
Modification n° 1 du P.L.U.	26 avril 2016

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE 1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	10
CHAPITRE II -	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	18
CHAPITRE III -	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uf	26
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	32
CHAPITRE I -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa	33
CHAPITRE II -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	43
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	47
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	58
CHAPITRE I -	RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	59
CHAPITRE II -	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh	66
CHAPITRE III -	REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nf	73

ANNEXES

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

Annexe n°2 : aspect architectural

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'environnement,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2004, classant l'ensemble du département du Morbihan comme "zone à risque d'exposition au plomb",
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme,

Règlement du P.L.U. – Avril 2016

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs identifiés au titre de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- du périmètre de la Z.A.D. créée par arrêté préfectoral du 26 février 1999.

d. Permis de construire 'valant division'

- Sauf si le règlement s'y oppose, l'ensemble des dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 de chacune des zones du titre II du présent règlement s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (art. R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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 Plan Local d'Urbanisme 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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS**– Hauteur maximale**

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

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

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

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

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

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

II. Coefficient d'occupation des sols

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

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée par le présent P.L.U. comme élément de paysage ou de patrimoine en application de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28-e.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00) (Code du patrimoine : articles L.531-14 à L.531-16).

- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1^{er} : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- 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 322-3-1 du Code pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- * Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Règlement du P.L.U. – Avril 2016

- * Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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

- * Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans le cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- * Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

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

ARTICLE 12 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les zones prévues au R 421-12 §a et c, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable en application de l'article R.421-12 d.

TITRE 2

-

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 au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrière et de mines,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et aux ouvrages ou équipements d'intérêt général,
- 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 de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- la construction de dépendances avant la réalisation des constructions principales,
- l'implantation d'antennes relais de tout type
- l'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

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

- 1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises les dépendances à condition de respecter les règles émises aux articles Ua 6 et Ua 11 du présent chapitre et d'être compatibles avec l'habitat environnant (cf. aspect extérieur des constructions...),
- 2°) Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucune nuisance, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,
- 3°) Peuvent être admis les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des constructions admises dans la zone ou par des opérations ou travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

II. Accès

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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, conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire en vigueur.

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou emprises publiques et en bon état,
- pour des raisons de sécurité publique,
- pour les constructions ou installations à usage d'activités (commerces, services activités compatibles avec l'habitat), sous réserve de justification liée à leur fonctionnement,
- pour les constructions ou installations d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt collectif.

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

Les dépendances, en particulier les abris de jardins, doivent être implantées à l'arrière de la construction principale.

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

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

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

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 20 m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture ou au faîtage par rapport au terrain naturel (avant terrassements), est fixée comme suit :

Zone	Faîtage	Egout de toiture	Acrotère
Ua	11 m	7 m	4 m

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

Cas spécifiques :

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m au faîtage.

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

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

Règles générales :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles spécifiques *(ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif) :*

- La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45° et devra comporter deux versants.
- La pente de toiture des dépendances et des annexes établies à l'arrière de la construction principale pourra avoir une pente plus faible.
- Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :
 - . qu'elles soient édifiées en annexes ou en dépendances et à l'arrière de la construction principale,
 - . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ua 10 les concernant.
- les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise (sauf en cas de toitures-terrasses).

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

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

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

Façades des constructions :

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

- . L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.
- . Les bardages en tôle et brillants sur les constructions sont interdits.

Clôtures :

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

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

- un mur en pierres ou moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,50 m ;

Règlement du P.L.U. – Avril 2016

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

Une hauteur différente peut être admise pour les clôtures situées en limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non,
- Les parpaings apparents,
- Les palplanches,
- Les grillages ou fils non doublés d'une haie,
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non,
- Les brandes de plus de 1,20 m de hauteur

. Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

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 autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins 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 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 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrière et de mines,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et aux ouvrages ou équipements d'intérêt général,
- 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 de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- la construction de dépendances avant la réalisation des constructions principales,
- l'implantation d'antennes relais de tout type,
- l'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

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

- 1°) Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises les dépendances à condition de respecter les règles émises aux articles Ub 6 et Ub 11 du présent chapitre et d'être compatibles avec l'habitat environnant (cf. aspect extérieur des constructions...),
- 2°) Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucune nuisance, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter,
- 3°) Peuvent être admis les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des constructions admises dans la zone ou par des opérations ou travaux d'intérêt général.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

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

II. Accès

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions 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.

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

En secteur Uba, sont admises les installations d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

Eaux pluviales

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

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

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

- Sauf indications spécifiques ou contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives.

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

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 20 m².

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - . au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
 - . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente),
 est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîtage	Egout de toiture	Acrotère
Ub	11 m	7 m	4 m

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

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

Cas spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,70 mètres** au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m au faitage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Règles générales

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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles spécifiques (ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif) :

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ub 10 les concernant.

Les couvertures de toute construction recevant des logements devront être réalisées :

- en ardoises,
- en matériau d'aspect identique à l'ardoise (sauf en cas de toitures-terrasses),
- en zinc de couleur traditionnelle.

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

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

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

Façades des constructions :

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

.L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

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

Clôtures :

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

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

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

Une hauteur différente peut être admise pour les clôtures situées en limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non,
- Les parpaings apparents,
- Les palplanches,
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non,
- Les brandes de plus de 1,20 m de hauteur

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

Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

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 autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et être desservies par un seul accès sur la voie 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 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 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

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

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

Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

Les talus plantés doivent être préservés. Toutefois, lorsqu'ils compromettent l'accès au terrain concerné par le projet d'aménagement ou les conditions sécurisées de desserte du secteur, des parties de talus pourront être arasées pour satisfaire ces conditions d'accès et de desserte.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U^l

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

La zone U^l est destinée aux équipements, aux activités et installations d'intérêt collectif, à vocation culturelle, scolaire et parascolaire, sportive et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Uℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uℓ-2,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires,
- les constructions à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et aux ouvrages ou équipements d'intérêt général,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone,

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

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

Sont admises en zones Uℓ sous réserve :

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

ARTICLE U₃ - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Accès

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

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

ARTICLE U₄ - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Uℓ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Clôtures

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

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

ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE Uℓ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Uℓ 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.

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

Elles comprennent :

- **des secteurs 1AU** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés 'a' sont destinés à l'implantation de constructions à dominante d'habitat, pouvant recevoir ponctuellement des activités compatibles avec l'habitat.

Les zones à urbaniser sont désignées par un numéro qui suit leur dénomination (**ex : 1AUa1 ou 1AUa2**) pour des secteurs à vocation dominante d'habitat) permettant de les identifier et de les distinguer les unes des autres.

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

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

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

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrière et de mines,
- les affouillements ou exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires aux constructions autorisées dans la zone et aux ouvrages ou équipements d'intérêt général,
- 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 de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- la construction de dépendances avant la réalisation des constructions principales,
- l'implantation d'antennes relais de tout type,
- l'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

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

- 1°) -**les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat** seront autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives au secteur et le règlement, et sous réserve de respecter les dispositions ci-dessous (cf. 2°).
- 2°) Les constructions et les projets d'aménagement des secteurs 1AUa sont autorisés sous réserve de :
 - . respecter les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AUa 3 à 1AUa 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (cf. *plans de zonage*),
 - . être compatibles avec les *orientations d'aménagement* intégrées au présent P.L.U. concernant l'aménagement de ces zones,

- . être compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

secteur 1AUa2 (Prodo Ouest) :

ce secteur devra compter au moins 2 constructions à usage d'habitation,

secteur 1AUa3 (Ouest centre-bourg) :

ce secteur devra compter au moins 27 constructions à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AUa a été atteint dans le cadre d'opération(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AUa.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- 3°) **l'aménagement, la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites ou démolies, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances**, sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. 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.
- 4°) **les affouillements et exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone,
- 5°) **les installations d'intérêt collectif** (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux)
- 6°) **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.

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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

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

Accès

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

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre la desserte de secteurs riverains ou le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les secteurs 1AUa doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute opération de plus de 10 lots doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : les débits évacués du terrain d'assiette de l'opération ou du secteur doivent préalablement faire l'objet d'une régulation, les débits de fuite ne pouvant excéder ceux s'évacuant à l'état initial du site (avant aménagement). D'autres dispositions pourront s'imposer aux opérations pour celles soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau.
- 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 1AÜa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications spécifiques ou contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite d'emprise ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement, ZAC, PC groupé).

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

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en 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, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée (lotissement, ZAC, PC groupé).

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

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

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des dépendances est limitée à 20 m².

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - . au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
 - . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrace ou à faible pente),est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîtage	Egout de toiture	Acrotère
1AUa	11 m	7 m	4 m

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

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

Cas spécifiques :

- Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,70 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Règles générales :

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

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

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

Règles spécifiques (ne s'appliquent pas aux équipements ou constructions d'intérêt collectif) :

Modification n°1 du PLU 26.04.2016
--

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

Les couvertures de toute construction recevant des logements devront être réalisées :

- en ardoises,
- en matériau d'aspect identique à l'ardoise (sauf en cas de toitures-terrasses),
- en zinc de couleur traditionnelle.

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

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

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

Façades des constructions :

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

.L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (parpaings, briques) est interdit.

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

Clôtures :

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

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

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

Une hauteur différente peut être admise pour les clôtures situées en limite séparative sans toutefois pouvoir dépasser 2 mètres.

Les clôtures de type suivant sont interdites :

- les plaques de béton moulé, ajourées ou non,
- les parpaings apparents,
- les palplanches,
- les toiles ou films plastiques aérés ou non,
- les brandes de plus de 1,20 m de hauteur

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

Protection des éléments de paysage et du patrimoine :

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 autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AÜa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins 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 1AÜa 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

Les talus plantés doivent être préservés. Toutefois, lorsqu'ils compromettent l'accès au terrain concerné par le projet d'aménagement ou les conditions sécurisées de desserte du secteur, des parties de talus pourront être arasées pour satisfaire ces conditions d'accès et de desserte.

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

Les parcelles privatives doivent conserver au minimum 30 % d'espaces non imperméabilisés.

A défaut d'indication portée sur les documents graphiques du présent P.L.U., les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 20 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément, à disposition des colotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux et de loisirs, plantations, cheminements piétonniers et/ou cyclables, noues ou bassins d'eau pluviale paysagers, ...).

ARTICLE 1AUa 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 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 réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AÜ 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AÜ 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

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

La zone « A » comprend :

- des secteurs **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- des secteurs **Ab** affectés aux activités agricoles à l'exclusion des activités agricoles et extractives génératrices de nuisances et incompatibles avec les zones urbaines,
- des secteurs **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Vilaine).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,

. dans les secteurs Ab :

- les installations et les constructions
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes,

. dans les secteurs Azh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante;
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plan d'eau ou retenue collinaire.

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

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

Sont admises sous conditions :

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

En secteur Aa.

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

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - que ces constructions soient implantées :
 - . prioritairement, à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat situés dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation,
 - . en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 mètres de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- l'édification de locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²),
 - les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique avec possibilité d'extension de bâtiments existants, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping,...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que :
 - . elles ne soient pas de nature à porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles,
 - . elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural,
 - . elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - . les aménagements, les équipements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,
 - la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,

les 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,

- les affouillements et exhaussements liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

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

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

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

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

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination avec possibilité de création de logement sur les anciens bâtiments agricoles de caractère tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (2011), et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments et sans élévation. Cette extension maximale de 30 % dans une limite de 30 m² pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,

- . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
- . l'extension ne compromette pas le développement des exploitations agricoles existantes, 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, l'extension et la construction de dépendances à la construction principale, à condition :
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.
- l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU (2011), sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

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

II. Electricité - téléphone

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

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 166.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, elles doivent respecter les marges de recul minimales dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après :

Voies concernées	Marges de recul par rapport à l'axe de la voie
RD 139	35 m

- Toutefois, l'implantation des équipements exceptionnels directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garage, etc...) relève de la réglementation spécifique les concernant.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits ; les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

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

- * Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nl et Nh. 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) (sauf dérogation préfectorale).

- * La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et Nh proches.

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

- * 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.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des extensions de constructions principales existantes à usage d'habitation et des édifications ou extensions d'annexes et de dépendances, autorisées à l'article A 2, doit respecter les dispositions définies à l'article A 2 les concernant.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ou pour les logements de fonction, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m (onze mètres) au faîtage, 7 m (sept mètres) à l'égout de toiture et 4 m (quatre mètres) à l'acrotère.

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

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

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

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

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

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

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

Nota. Sauf indication précise, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole ou à celles d'intérêt collectif ou aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

Règles spécifiques :

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

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

Les couvertures de toute construction recevant des logements ou des changements de destination admis à l'article A 2, devront être réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise (sauf en cas de toitures-terrasses). La couverture des extensions de bâtiments existants sera similaire à celle existante. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, notamment les toitures-terrasses.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

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

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

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

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

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

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

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

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

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

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 autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les stationnements de véhicules liés aux changements de destination admis à l'article A 2 pour des tiers non agricoles sont soumis aux dispositions émises à l'annexe n° 1 du présent règlement.

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

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

- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

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

Elle comprend également **des secteurs inondables**, situés au sein du lit majeur de l'Arz, identifiés au plan de zonage sous la forme d'un tramage.

Rappels

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

ARTICLE N° 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2,
- 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 Nzh :

- Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2 ; toute construction, installation, extension de construction existante, occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les comblements, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

En secteur inondable, identifié au plan sous la forme de tramage

- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes après une destruction due à l'aléa inondation,

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

En dehors des secteurs Nzh, peuvent être admis :

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

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Pour le secteur inondable, identifié au plan sous la forme d'un tramage, ces constructions et installations doivent être réalisées au-dessus de la cote de référence du risque inondation et ne doivent pas comporter de sous-sol

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 de constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- 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 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété,
- à 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 50 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

- les travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

En secteur inondable, identifié au plan sous la forme de tramage

- les travaux susceptibles de réduire le risque d'inondation

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N 2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les 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 SEPARATIVES

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

Les constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative, doivent respectées un recul d'au moins 1,90 m.

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

La réglementation de cet article est sans objet.

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions légères et installations d'intérêt collectif admises à l'article N 2 n'est pas limitée.

L'emprise au sol des extensions de constructions principales existantes à usage d'habitation et des édifications ou extensions d'annexes et de dépendances, autorisées à l'article N 2, doit respecter les dispositions définies à l'article N 2 les concernant.

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 mètres au faîtage.

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

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

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) La couverture des extensions de bâtiments existants sera similaire à celle existante. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée sont interdites.
- 4) Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.
- 5) Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

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

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

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

Eléments 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 autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Y sont interdits :

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

Les boisements, les haies végétales ou plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123 1-5 du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager et patrimonial) doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes, sauf dans le cadre de boisements soumis à un plan simple de gestion relevant du Code Forestier.

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 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

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

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

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

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les constructions à usage d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat (constructions à usage d'artisanat, de services, de restauration et/ou hôtelier) ainsi que leurs dépendances ou leurs annexes.
- 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,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services, dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine (cf. article N^h 11),
 - les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés et nécessaires à des ouvrages ou travaux d'intérêt général ou aux constructions admises dans la zone N^h,
- 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 N° 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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.

Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les constructions et changements de destination admis à l'article N° 2, la superficie des terrains devra être adaptée pour s'assurer de la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux dispositions du zonage d'assainissement et aux règles en vigueur.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N° 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite d'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article N° 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 N° 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol de constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder ou bien 200 m² **ou bien** 40 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

L'emprise au sol des dépendances ne peut excéder 50 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. (2011).

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ne pourront excéder une hauteur maximale de 11 m (onze mètres) au faîtage, 7 m (sept mètres) à l'égout de toiture et 4 m (quatre mètres) à l'acrotère.

La hauteur des dépendances ne peut excéder 5 m au faîtage

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

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

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

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

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

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

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- qu'elles respectent les dispositions émises à l'article N° 10,
- qu'elles respectent un équilibre avec les toitures traditionnelles dans le cas d'une extension de construction principale à pentes.

Les toitures-terrasses sont interdites sur les bâtiments de caractère ancien inventoriés au document graphique conformément à la légende (*cf. plan relatif aux éléments du patrimoine*)

Les couvertures de toute construction recevant des logements devront être réalisées :

- en ardoises,
- en matériau d'aspect identique à l'ardoise (sauf en cas de toitures-terrasses),
- en zinc de couleur traditionnelle.

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

La couverture des extensions de bâtiments existants sera similaire à celle existante (sauf en cas de toiture-terrasse).

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

Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits dans la partie inférieure de l'égout.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à ces règles d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

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

Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

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

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

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles devront de préférence être composées d'essences locales choisies en cohérence avec le contexte végétal existant.

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

Modification
n°1 du PLU
26.04.2016

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts apparents, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes.

Eléments 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 autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les boisements, les haies végétales ou plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123 1-5 du Code de l'urbanisme doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes, sauf dans le cadre de boisements soumis à un plan simple de gestion relevant du Code Forestier.

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 III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N^ℓ

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

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

Deux sous-secteurs sont définis au sein du secteur N^ℓ :

- **un sous-secteur N^{ℓe}** correspondant au centre équestre situé au lieu-dit des 'Grands Brûlons',
- **un sous-secteur N^{ℓc}** correspondant au centre de loisirs situé au lieu-dit de 'Kercabiron'.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué la déclaration préalable pour les clôtures par délibération.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme ;
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur:
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées sur le plan de zonage est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

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

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

En sous-secteur N^oc, est également interdit :

- le changement de destination,

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

A l'exception du sous-secteur N^oc , peuvent être admis :

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 légères directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes (voir aménagements relevant de l'article R 421-19 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, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les extensions des constructions et installations d'intérêt collectif

En sous-secteur N_{le} , peuvent être également admis :

- . l'édification, l'extension ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation du complexe équestre (manège, boxes, sellerie...),
- . sous réserve d'être liées à l'exploitation du complexe équestre, l'aménagement de constructions ou installations permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement temporaire), ainsi qu'un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- l'édification d'un logement de fonction strictement lié et nécessaire au fonctionnement du complexe équestre.

En sous-secteur N_{lc} , peuvent être admis :

- . l'aménagement et la réfection des bâtiments existants,
- . les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations sous réserve de respecter la vocation de la zone,
- . la reconstruction à l'identique de constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

ARTICLE N^o 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE N^o 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. 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 de préférence être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement 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.
- Les dispositifs autonomes admettant le sol comme milieu de dispersion et d'épuration doivent être privilégiés. Le rejet au milieu hydraulique superficiel (MHS) peut éventuellement être autorisé, à condition qu'une étude particulière démontre qu'aucune autre solution d'évacuation des eaux usées traitées n'est possible.

ARTICLE N^o 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

En secteur N°e :

L'emprise au sol des logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement des activités autorisées est limitée à 35 m².

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

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

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

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

Aspect des constructions :

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

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, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton, les brandes.

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 autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs identifiés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 sur les documents graphiques du présent P.L.U. conformément à sa légende, les règles édictées à l'annexe n°2 doivent être respectées.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

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

Les boisements, les haies végétales ou plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme (cf. plan des éléments d'intérêt paysager et patrimonial) doivent être conservées.

En cas de nécessité, elles peuvent être remplacées par des plantations d'essences identiques ou équivalentes.

L'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à déclaration auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes, sauf dans le cadre de boisements soumis à un plan simple de gestion relevant du Code Forestier.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXES

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

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

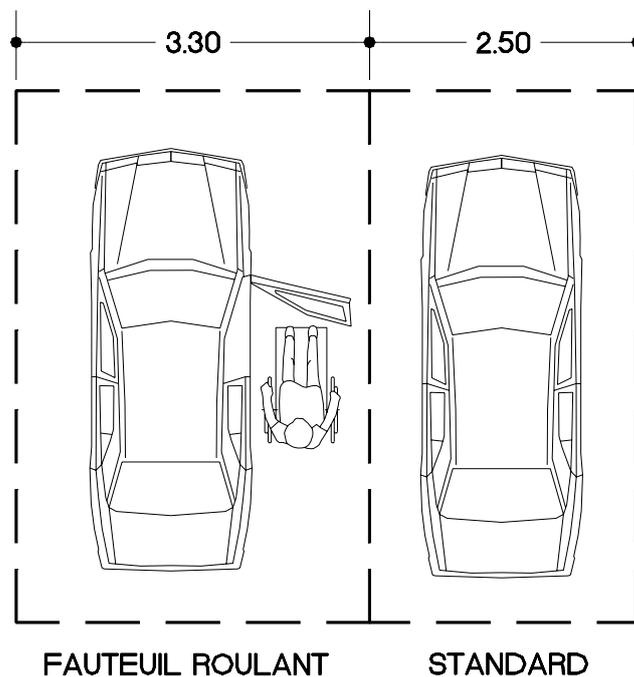
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

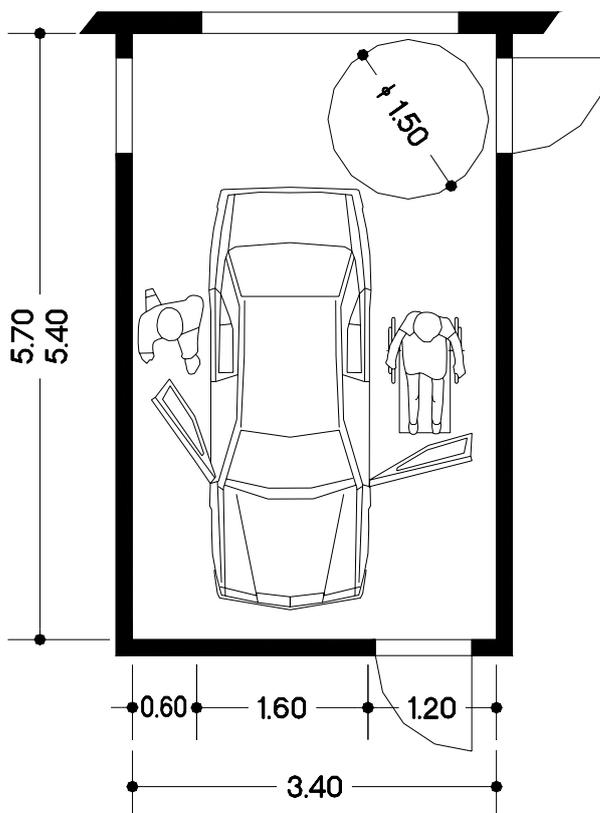
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à 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

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan des *'éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'alinéa 7 de l'article L. 123.1.5 du Code de l'Urbanisme'*)

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

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

Les dispositions suivantes devront être respectées. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement liés aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

a) Rénovation

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

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

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

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

b) Construction

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

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

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

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.

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