

Département du Morbihan
Commune de **LA VRAIE-CROIX**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Mise en compatibilité N°1

Règlement complet

P.O.S. / P.L.U.	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 10.01.1984		Le 14.12.1989
Révision n°1 / Elaboration du PLU	Le 07.06.2001	Le 01.04.2004	Le 03.03.2005
Modification n°1 / PLU	Le 01.03.2007	Le 25.05.2007	Le 06.09.2007
Modification n°2 / PLU			Le 06.05.2009
Modification n°3 / PLU			Le 06.02.2017
Mise en compatibilité n°1 / PLU	Le 01.07.2024		



Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661
44306 NANTES cedex 3
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales.....	4
Article 1 – Champ d’application territorial du plan	5
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols	5
Article 3 – Division du territoire en zones.....	5
Article 4 – Adaptations mineures	6
Article 5 – Définitions.....	6
Article 6 – Densité	7
Article 7 – Installations et travaux divers.....	8
Article 8 – Ouvrages spécifiques	8
Article 9 – Vestiges archéologiques.....	8
Article 10 – Espaces boisés.....	9
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	10
Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua	12
Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub	17
Chapitre III. -Règles applicables au secteur Ui	23
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	28
Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa.....	30
Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi.....	36
Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AU	42
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	44
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	52
Chapitre I. Règles applicables au secteur N	54
Chapitre II. Règles applicables au secteur Nr.....	60
Chapitre III. Règles applicables au secteur Nh	66
Chapitre IV. Règles applicables au secteur NI.....	72
Titre 6 : Annexes	78
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés	80
Annexe 2 : Règles de calcul des places de stationnement.....	81

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Vraie-Croix.

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

1°- Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

2°- Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et figurant sur les documents annexés au dossier,
- 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 de la loi n°95-101 du 2 février 1993 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi *Barnier*) et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié et l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains de camping en application des articles R. 443-9 et R. 443-9-1 du Code de l'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1.

1°) Les zones urbaines dites « zones U »

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

2°) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

3°) Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4°) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

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

Toutefois, d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques

Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers non ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'urbanisme ; ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent aux constructions et installations à implanter le long de ces "voies".

Les emprises publiques sont constituées par les places, aires de stationnement, jardins publics... ouverts au public.

Lorsqu'un emplacement est réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie ou d'une emprise publique, il convient d'en tenir compte pour l'implantation des bâtiments.

Annexes et extensions

Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur une même unité foncière, complément fonctionnel hors habitation.

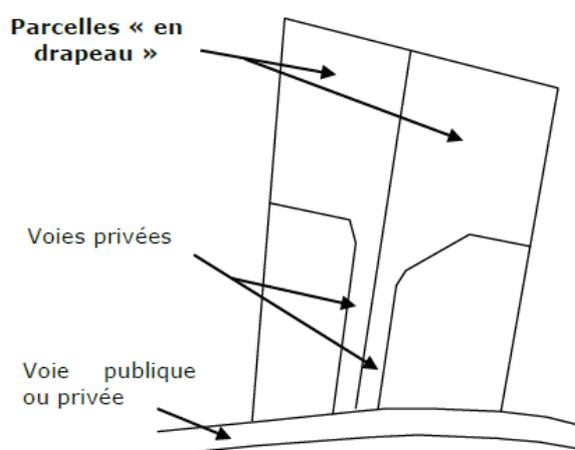
Extension : l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (03/03/2005) peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant.

Construction à usage d'activités économiques

Sont considérés comme constructions à usage d'activités économiques tous les bâtiments destinés à la production, la vente et le stockage des entreprises commerciales, artisanales, industrielles et tertiaires.

Parcelle « en drapeau »

Sont considérées comme des parcelles en drapeau, des parcelles positionnées en second rideau, desservies par une voie d'accès privée



Article 6 – Densité

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes les parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain et des éléments de modénature en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

Conformément aux articles L. 123-1-13 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

Bâtiments sinistrés

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été édifié régulièrement. Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

Article 7 – Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (*Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*) ;
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ;
les garages collectifs de caravanes ;
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'intérêt public (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectif...),
- certains ouvrages exceptionnels dans la mesure où ils ne sont pas interdits par l'article 1 du règlement de chaque secteur (édifices religieux, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...).

Article 9 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».
- Article R. 111-3-2 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.* ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
Avenue Charles Foulon
35700 RENNES

conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

Article 10 – Espaces boisés

Le classement en espace boisé classé d'un terrain 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 prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de 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 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire ou de l'autorisation de lotir.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti.
- Le **secteur Ub** recouvre les zones périphériques d'habitat, le plus souvent pavillonnaire. Il comporte un **sous-secteur Ub_a**, concernant la partie constructible de la Butte du Temple, où la hauteur des constructions est limitée pour préserver la qualité paysagère du site.
- Le **secteur Ui** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables aux secteurs Ua sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables aux secteurs Ub sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables aux secteurs Ui sont présentées dans le chapitre IV.

Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques et dans l'ensemble du secteur Ua.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- 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 ainsi que les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ua 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

6.1. Règle générale

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

6.2. Dispositions particulières

- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.
- À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation, ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (03/03/2005).
- Lorsque la construction est implantée en drapeau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe ou une extension.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

7.2. Dispositions particulière

- Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives ; dans ce cas, elles doivent respecter une distance, par rapport aux autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (03/03/2005).
- Lorsque la construction est implantée en drapeau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe ou une extension.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

Sans objet

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faitage** et **7 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. Tout autre mode de clôture est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- 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 ainsi que les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Les activités commerciales et artisanales ainsi que les entrepôts commerciaux sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 200 m².

Article Ub 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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 passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des RD 1 et 775. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

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

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

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

6.1. Règle générale

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.
- Hors agglomération, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD 775 et à au moins 35 m de l'axe des RD 1 et 139.

6.2. Dispositions particulières

- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.
- Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Aucune construction ne doit être implantée à moins de 6 m du domaine ferroviaire.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (03/03/2005).
- Lorsque la construction est implantée en drapeau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe ou une extension
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

7.1. Règle générale

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

7.2. Dispositions particulières

- À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.
- La dérogation de la règle générale pourra être autorisée dès lors que la configuration et la topographie du site ne permettent pas de respecter la règle.
- Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (03/03/2005).
- Lorsque la construction est implantée en drapeau et au-delà.
- Lorsque la construction projetée est une annexe ou une extension.
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces dernières n'étant pas soumises aux règles précédentes quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

Sans objet

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

Terrain desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	
Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions
60 %	50 %	60 %	40 %

En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise maximale sera calculée pour chacun des lots

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **9 m au faîtage** et **4 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **4 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Dans le **sous-secteur Ub_a**, la hauteur des constructions est limitée à **7 m au faîtage (4 m à l'acrotère)** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente).

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations comportant plus de 15 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre III. -Règles applicables au secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que la surface plancher soit inférieure à 100 m².

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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 passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RD 775 et ses bretelles d'accès. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 775 (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction à condition que la desserte routière de la parcelle ne soit pas modifiée.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

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

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

Article Ui 9 - Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot devra respecter ce taux.

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- **9 m au faitage et 4 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **4 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être incorporées aux bâtiments principaux.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

Clôtures

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,50 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa et 1AUi sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU.

Le **secteur 1AUa** est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services.

Le **secteur 1AUi** est destiné à l'extension des zones d'activités.

Les **secteurs 2AU** sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

Les règles applicables au secteur 1AUa sont présentées dans le chapitre I. Le règlement du secteur 1AUi est présenté dans le chapitre II ; celui du secteur 2AU dans le chapitre III.

Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU, lorsqu'elles existent (*cf. pièce n°4*).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), sauf cas prévus à l'article 1AU 2 ;
- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- 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 ainsi que les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sont autorisées sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises 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. Il conviendra malgré tout de tenir compte de l'intérêt patrimonial initial.
- Les activités commerciales et artisanales (ainsi que les entrepôts commerciaux) sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 200 m² et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur.

Article 1AUa 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les voies se terminant en impasse, à l'exception des venelles, doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les revêtements, hors des zones de marge de manœuvre peuvent être perméables.

Accès

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

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des RD 1 et 775. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons..

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

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

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

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit au moins à 5 m de la limite de l'emprise des voies.

Toutefois l'implantation de la construction peut être imposée à une distance autre : pour des raisons d'ordre architecturales ou d'urbanisme notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Hors agglomération, et sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD 775 et à au moins 35 m de l'axe des RD 1 et 139.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 6 m du domaine ferroviaire.

Les annexes et extensions autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

SANS OBJET

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

SANS OBJET

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

Terrain desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	
Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions
60 %	50 %	60 %	40 %

En cas de lotissement ou de permis groupé, l'emprise maximale sera calculée pour chacun des lots.

Concernant les secteurs urbanisables du Centre Bourg et de Brégadon Sud et conformément aux orientations d'aménagement, l'emprise au sol des constructions est majorée. Elle est fixée à 70%.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faitage** et **7 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre.

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

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'insérer dans un contexte. 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.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés.

Clôtures

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

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir, la distance aux constructions doit être alors égale à 6mètres minimum.
- grillages simples sur poteaux, de préférence couleur gris naturel et doublé d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- grilles ou plaques (sauf plaques de ciment) d'une hauteur de 1,50 m
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'emploi de PVC en clôture (lisse, portail, ...) est à éviter.

Tout autre mode de clôture est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire devra :

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

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Les opérations comportant plus de 15 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Le secteur 1AUi est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'aménagement de ce secteur devra se réaliser sous forme d'opérations organisées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (*cf. pièce n°4*).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Article 1AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- que la surface plancher soit inférieure à 100 m².

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article 1AUi 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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 passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RD 775 et ses bretelles d'accès. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :**a) Eaux usées**

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article 1AUi 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 775 (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction à condition que la desserte routière de la parcelle ne soit pas modifiée.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

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

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

Article 1AUi 9 - Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot devra respecter ce taux.

Article 1AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

- **9 m au faîtage** et **4 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **4 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront être incorporées aux bâtiments principaux.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

Clôtures

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

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,50 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Article 1AUi 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

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

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

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article 1AUi 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AU

Il s'agit de zones naturelles équipées ou non, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

Les secteurs 2AU sont destinés à une urbanisation à plus long terme à usage d'habitat. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU :

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. Cette ouverture à l'urbanisation sera concrétisée par une modification du PLU. Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate* » du secteur ont « *une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.* ». Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf dans les cas prévus à l'article 2AU 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages et des habitations.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le COS est nul dans les secteurs 2AU.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

La zone A comporte deux secteurs spécifiques :

- le **secteur Ab**, secteur agricole inconstructible,
- le **secteur Ai** correspondant à l'écosite de la Croix Irtelle.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles ou du sous-sol ainsi qu'aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf application de l'article A2.

L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,

Le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les dépôts de véhicules (notamment les dépôts de Résidences Mobiles de Loisirs) et les garages collectifs de caravanes qui sont susceptibles d'accueillir au moins cinq unités.

Dans le **secteur Ab**, toute construction est interdite, quelqu'en soit l'usage, à l'exception de l'extension limitée des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article A2.

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

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation et à condition d'être implanté à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

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

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

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence

journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la emprise au sol ne dépasse pas 35 m².

- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).
- Les constructions et installations entrant dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole (création de gîtes ruraux, de locaux de vente à la ferme...) de même que les changements de destination sont admis à condition que l'agriculture reste l'activité principale de l'exploitation.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'extension limitée des habitations existant à la date d'approbation du P.L.U. approuvé le 03 mars 2005 à la triple condition suivante :
 - que les extensions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol au 3 mars 2005 (approbation du présent document) dans une limite de 30m² maximum,
 - que les extensions soit réalisées en continuité avec le bâtiments existant,
 - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Sous réserve de la présence de bâtiment existant à usage d'habitation, les piscines sont autorisées, sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. .
- Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- De plus, **dans le secteur Ai**, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation d'un écosite sont autorisées à condition que soient respectées les règles d'éloignement en vigueur par rapport aux tiers.

Article A 3 - Voiries et accès

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 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole, doivent respecter la marge de recul minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 775 et de ses bretelles d'accès.

Le long des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et NI. 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 indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable.

La réutilisation des 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 des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

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

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur des bâtiments à usage de production agricole ou de stockage n'est pas limitée.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-

- même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture autour des bâtiments est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

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

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones N sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nr** correspond aux hameaux ou parties de hameaux à préserver en raison de leur qualité architecturale et paysagère ou de leur valeur patrimoniale. Sur ce secteur, sont autorisés l'extension limitée du bâti existant ainsi que le changement de destination des bâtiments traditionnels.
- Le **secteur Nh** correspond aux secteurs de hameaux constructibles ayant une capacité d'accueil limitée.
- Le **secteur NI** correspond aux zones naturelles à vocation de sport ou de loisirs.

Les règles applicables aux secteurs N sont présentées dans le chapitre I. Celles applicables au secteur Nr sont présentées dans le chapitre II, celles applicables au secteur Nh dans le chapitre III et celles applicables au secteur NI sont présentées dans le chapitre IV.

Chapitre I. Règles applicables au secteur N

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 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 2,
- 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 ainsi que les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- tout exhaussement ou affouillement du sol, même non soumis aux dispositions de l'article R. 442-2, sauf autorisés à l'article N2
- la création de plans d'eau,
- le changement de destination des bâtiments agricoles,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 100% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document d'urbanisme (03 mars 2005) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Sous réserve de la présence de bâtiment existant à usage d'habitation, les piscines sont autorisées, sauf en secteur Np sous réserve que celle-ci soit implantée à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale.
- Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.

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

- Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives, **sauf en secteur Np**.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...), **sauf en secteur Np**.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation, **sauf en secteur Np**.

Article N 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Sans objet

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

Les annexes et extensions autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,

- grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture autour des bâtiments est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

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

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre II. Règles applicables au secteur Nr

Le secteur Nr correspond aux bâtiments isolés et aux ensembles bâtis de bonne qualité architecturale qu'il appartient de préserver en y interdisant la construction de nouveaux bâtiments et en autorisant les changements de destination des bâtiments traditionnels.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques et dans l'ensemble du secteur Nr.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'édification de toute nouvelle construction à usage d'habitation, de loisirs ou d'activité,
- l'implantation d'installations classées,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sauf en garage mort dans les bâtiments et remises et les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 100% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document d'urbanisme (3 mars 2005) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Les annexes à la construction principale sont autorisées sous réserve sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² à la date d'approbation du PLU et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale. Une exception est admise pour les annexes ayant vocation à accueillir des animaux qui pourront s'implanter à une distance maximale de 50 mètres en tout point de la construction principale pour des raisons de nuisances auditives et olfactives.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

Article Nr 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les annexes et extensions autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

Article Nr 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux devront respecter le caractère des constructions existantes.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture autour des bâtiments est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Nr 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

Sans objet

Article Nr 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre III. Règles applicables au secteur Nh

Le secteur Nh est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond aux secteurs de hameaux constructibles ayant une capacité d'accueil limitée.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- 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 ainsi que les résidences mobiles de loisirs ;
- le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les activités commerciales et artisanales ainsi que les entrepôts commerciaux sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 200 m².
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- Sous réserve de la présence de bâtiment existant à usage d'habitation, les piscines sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres en tout point de la construction principale.

Article Nh 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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 passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération, autre que les équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...), ne peut prendre accès le long des RD 1 et 775. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

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

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

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la législation.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD 775 et à au moins 35 m de l'axe des RD 1 et 139.

Pour tenir compte des constructions déjà existantes dans l'emprise des marges de recul, il sera permis de créer une extension ou de construire une annexe à la construction dans la marge de recul à condition respecter au moins le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucune construction ne doit être implantée à moins de 6 m du domaine ferroviaire.

Les annexes et extensions autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

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

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des autres constructions est fixée comme suit :

Terrain desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	
Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques	Autres constructions
60 %	50 %	60 %	40 %

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **9 m au faitage** et **4 m à l'égout de toiture** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **4 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,

- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Nh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

À défaut, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-24 du Code de l'urbanisme.

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

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

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre IV. Règles applicables au secteur NI

Le secteur NI correspond aux parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètre de protection des sites et monuments historiques.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions qui ne sont pas liées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NL 2,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'élevage.
- L'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction originelle et qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document d'urbanisme (3 mars 2005) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.
- Nonobstant les dispositions précédentes, les abris de jardins ayant une superficie maximale de 20 m² sont autorisées dans la limite d'un abri de jardin par propriété et sous réserve de se situer à moins de 50 m de l'habitation.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements sportifs, de loisirs ou d'hébergement de plein air.

- Les ouvrages techniques d'intérêt public sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

Article NI 3 - Voiries et accès

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 sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

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

Article NI 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire).

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.

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devra être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

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 sanitaire sont admises après avis du service compétent le cas échéant.

Article NI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les annexes et extensions autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal existant par rapport à la voie.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

À titre exceptionnel, les constructions pourront être autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer la préservation d'une haie existante ou assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

Article NI 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article NI 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage devra cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et extensions autorisées ne devront pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, sportif et socioculturel.

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

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures autour des bâtiments doivent répondre à l'un de types suivants ou à leur combinaison :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts ou murs de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- claustras en bois en **limites séparatives uniquement**.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout autre mode de clôture autour des bâtiments est interdit, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article NI 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes définies en annexe du présent règlement (annexe n°2).

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

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

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

Les talus plantés doivent être préservés dans la mesure du possible.

Article NI 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Franchissement voie ferrée et aménagement de carrefour	Commune	22 300 m ²
2	Liaison piétonne	Commune	640 m ²
3	Liaison routière	Commune	6 700m ²
4	Liaison routière	Commune	11 800 m ²
5	Extension du cimetière et aménagement d'un parc de stationnement	Commune	9 300 m ²
6	Sentier pédestre	Commune	900 m ²
7	Aménagement des abords de la Fontaine	Commune	1 600 m ²
8	Élargissement de voie	Commune	1 400 m ²
9	Liaison piétonne	Commune	300 m ²

Annexe 2 : Règles de calcul des places de stationnement

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
HABITAT Appartement en immeuble collectif <ul style="list-style-type: none"> - chambre individuelle - studio et 2 pièces - 3 à 5 pièces - 6 pièces et plus Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations Foyer de personnes âgées	1 place pour 2 chambres 1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement 2 places par logement 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements 1 place pour 10 logements
ACTIVITES Établissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m ²) Bureau Marché couvert Hôtel restaurant	Recherche de mutualisation Selon les besoins de l'activité Selon les besoins de l'activité Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce Selon les besoins de l'activité 40% de la surface plancher 40% de la surface plancher

<u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u>	<u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u>
ÉQUIPEMENT Établissement d'enseignement du 1 ^{er} degré Établissement d'enseignement du 2 nd degré Établissement hospitalier et clinique Piscine – Patinoire Stade - Terrain de sports Salle de spectacles, de réunions Lieu de culte	1 place par classe * 2 places par classe * 100 % de la surface hors œuvre nette 100 % de la surface hors œuvre nette 1 place pour 5 personnes 1 place pour 3 sièges 1 place pour 15 sièges

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

Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public devra comporter un nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes handicapées suffisant et au minimum égal aux normes prévues à l'article 5-4 du décret d'application du 1^{er} février 1978.