

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_{LAN} L_{OCAL} D'_UR_{BANISME}

Modification n° 1

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



PIECE 1

Notice de présentation de la modification

PIECE 2

Orientations d'aménagement modifiées

PIECE 3

Zonage modifié

PIECE 4

Règlement modifié

PIECE 5

Pages modifiées du rapport de présentation du PLU

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_LAN L_OCAL D'**U**RBANISME

Modification n° 1

1. Notice de présentation

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I. PRESENTATION DU PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU_i	4
II. PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU ZONAGE DU SECTEUR 1AU_a EN ENTREE D'AGGLOMERATION PRES DU CIMETIERE	18
III. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1AU_a	20
IV. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	21
V. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU P.L.U.	24
VI. LES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.	26

Préambule

La Commune de Lauzach est amenée à proposer la modification de son Plan Local d'Urbanisme - P.L.U. – ayant été approuvé le 22 décembre 2006, pour :

■ **procéder à une modification du zonage de P.L.U. :**

- . afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de zone 2AU_i, sur le secteur d'activités de la 'Haie' à la demande de la Communauté de Communes du Pays de Questembert
- . afin de requalifier une partie de la zone 1AU_i du secteur d'activités de la 'Haie' en zone 1AU_ℓ permettant la réalisation d'un camping, en cohérence avec un projet d'activités riverain d'activités de sports et loisirs de plein air,
- afin de repasser en zone Ub une partie de la zone 1AU_a située en entrée de bourg à proximité du cimetière.

■ **procéder à une modification des orientations d'aménagement du PLU**

la réduction de la zone 1AU_a située en entrée de bourg à proximité du cimetière implique une modification des orientations d'aménagement le concernant.

■ **procéder à des modifications du règlement de P.L.U.**, visant principalement :

- . à mettre en adéquation le règlement avec les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, entrées en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2007, en application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007,
- . à préciser le recul des constructions par rapport aux voies pour les zones 1AU_a à vocation d'habitat dans le cadre de la recherche de nouvelles formes urbaines pour des opérations d'aménagement qualitatives, et à préciser les règles de manière générale afin de permettre les constructions bio-climatiques,
- . à créer un chapitre de règlement spécifique pour la zone zone 1AU_ℓ

■ **procéder à une modification du rapport de présentation du P.L.U. :**

- . quelques modifications doivent être apportées sur certaines pages du rapport de présentation du PLU pour le mettre à jour au regard de la modification et modifier le tableau des surface
- . un grand titre à ajouter au document pour expliquer synthétiquement l'objet de cette modification du PLU.

Les différentes modifications envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan. Elles respectent les orientations générales d'aménagement et de développement figurant au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les différentes modifications envisagées n'ont pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé ni une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

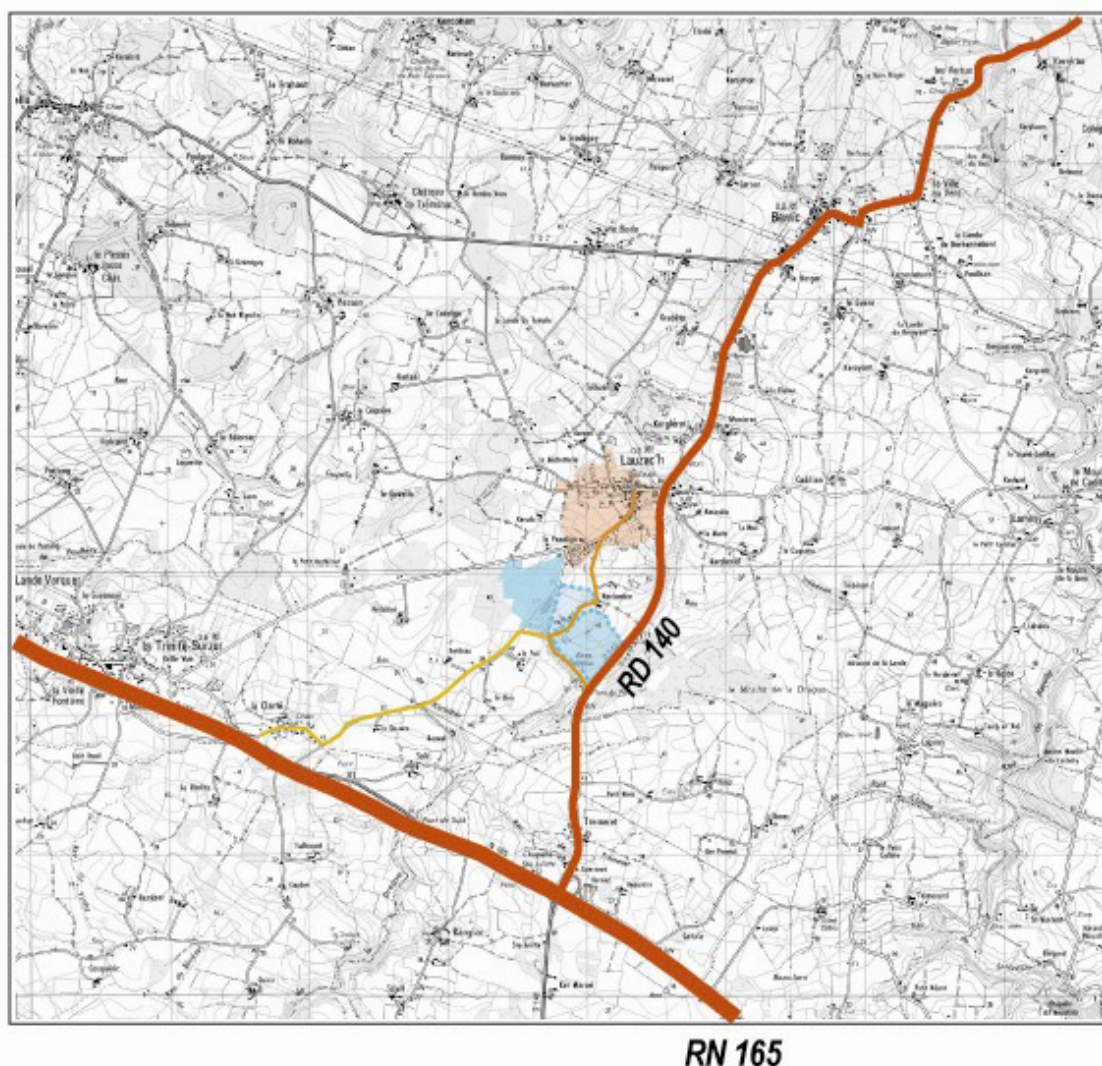
Elles entrent donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification du plan local d'urbanisme définie par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié en dernier lieu par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003.

I. Présentation du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUi

L'ouverture à l'urbanisation objet de la présente modification concerne une partie du secteur 2AUi du secteur d'activités de la Haie.

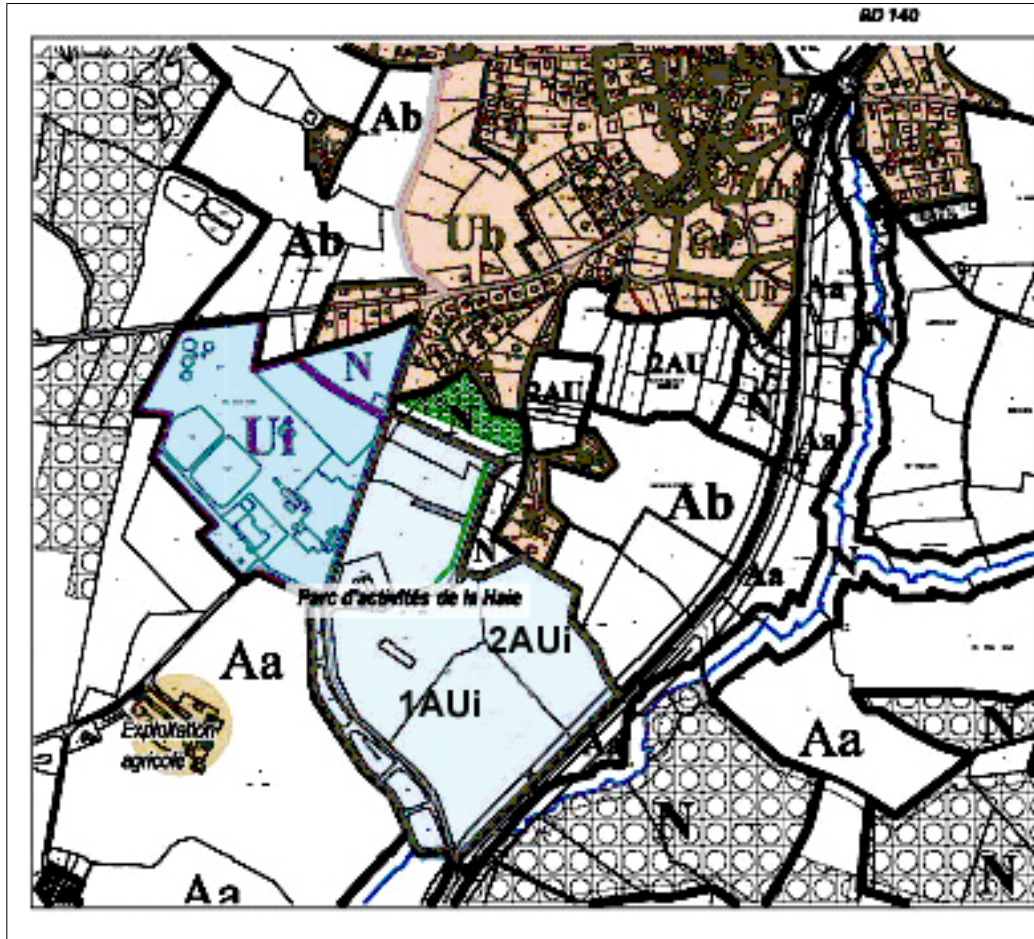
I.1. Localisation du parc d'activités de la Haie

Localisation du Parc d'activités de la Haie :
au Sud du bourg, le secteur 1AUi, objet de la présente modification, s'appuie sur la RD 140 à l'Est



Notice de présentation

La zone 1AU_i correspond aux espaces réservés à l'extension de la zone d'activités (classée en U_i, actuellement occupée par les établissements Procanar / Palmiplume), localisée au Sud-Ouest du bourg de Lauzach.



Il est à noter que les secteurs d'activités sont isolés du bourg et des îlots bâtis périphériques d'espaces inconstructibles, notamment de zones "naturelles" sur leurs franges Nord et Est.

I.2. Diagnostic urbain et paysager du secteur d'activités de la Haie (échelle globale)

Approche paysagère

Le secteur d'activités de la Haie (soit le secteur AUi dans sa globalité comprenant les 1AUi et 2AUi) comprend deux entités :

. l'une, située au Nord de la nouvelle voie communale (route de Kerlomen), forme l'extension de l'actuel espace d'activités de Procanar. Déjà classé en zone NAI au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce site est partiellement occupé par un parc de

Notice de présentation

stationnement, plus ou moins aménagé, réservé aux véhicules du personnel des établissements Procanar / Palmiplume.

Bordé de part et d'autre par des haies végétales, ce secteur a maintenu sur les abords de la route de Kerlomen, un espace formant une friche végétale demandant à être aménagée (cf. photo 1).

- l'autre entité, au Sud de la voie communale allant sur Kerlomen, se compose de deux grands secteurs agricoles, délimités par des haies végétales. Ces espaces agricoles forment de grandes unités agricoles, champs ouverts globalement inclinés vers le Sud-Est ou vers l'Est, à l'exception des terrains localisés au Nord-Ouest qui regarde plus vers Procanar ou vers l'Ouest (cf. photos 2,3,5).



Photo 1 : entité Nord du secteur 1AU

Photo 2 : parcelle Nord de l'entité Sud.

Une haie végétale et un bâtiment agricole ferment le champ visuel.

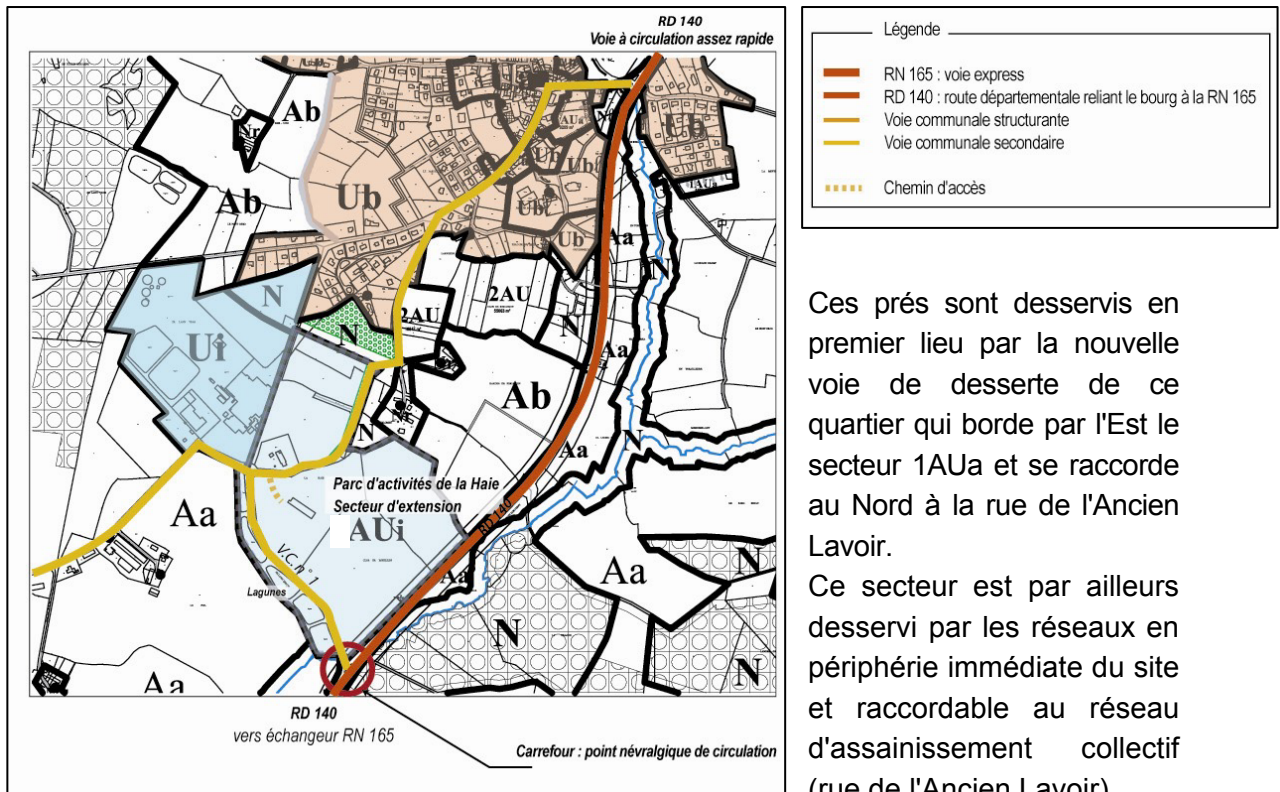
Photo 3 : la même parcelle, refermée par des haies, perçue depuis les abords du bâtiment agricole.

Photo 4 : la voie communale, longeant par le Sud-Ouest le secteur 1AU.

Photo 5 : perception "panoramique" de l'entité Sud du secteur 1AU depuis la RD 140

Notice de présentation

Conditions de desserte



Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic réalisé sur le site met notamment en évidence :

- le positionnement de ce secteur d'activités en espace agricole et bénéficiant de l'effet "vitrine" sur les abords de la RD 140, au Sud du bourg de Lauzach,
- l'exposition visuelle du secteur visé par le projet d'extension de la zone d'activités, lié à sa topographie et au paysage agricole plutôt ouvert (sensibilité paysagère du site à travers sa perception depuis la RD 140 et la voie communale bordant le site au Sud-Ouest).
- des conditions de desserte globalement favorables (par la RD 140 et la voie communale n° 1 à l'Ouest desservant les établissements Procanar/Palmiplume), mais qui ne peuvent occulter un point névralgique de circulation, en l'occurrence l'intersection entre ces deux voies : le raccordement sur la RD 140, voie au trafic relativement rapide à hauteur du site, devra faire l'objet d'une attention particulière,
- la proximité du lieu-dit de Kerlomen au Sud du bourg et d'une exploitation agricole à l'Ouest.

I.3. Principales orientations d'aménagements relatives au secteur d'activités de la Haie (échelle globale)

Des orientations d'aménagement ont été émises dans le cadre du P.L.U. pour être insérées au rapport de présentation. Elles n'ont pas de portée réglementaire.

En effet, la Communauté de Communes du Pays de Questembert, doit engager une étude d'aménagement du Parc d'activités de la Haie, qui permettra de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur et de les adapter :

- aux objectifs de traitement paysager et de l'image véhiculée par ce Parc d'activités perçu depuis la RD 140 et entrée Sud de Lauzach,
- aux objectifs de viabilisation et de commercialisation des terrains et d'accueil d'entreprises,
- aux objectifs de développement des activités sans porter préjudice aux habitations riveraines.

C'est pourquoi, les quelques orientations d'aménagement émises dans le cadre du P.L.U. n'ont pas eu de portée réglementaire et demandent à être enrichies par l'étude spécifique qualitative d'aménagement du "Parc d'activités de la Haie" (Qualiparc).

Le respect d'un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 s'impose toutefois aux futurs constructions et installations et au minimum de 5 m de l'alignement des autres voies.

Rappel des principales orientations d'aménagement indiquées au rapport de présentation :

■ *Maintenir des abords végétalisés du secteur :*

Il s'agit de maintenir un caractère plutôt champêtre sur ce secteur inscrit dans un cadre agricole. Les espaces végétalisés favoriseront de surcroît une gestion des eaux pluviales, notamment par une limitation des débits en eaux de ruissellement.

■ *Respecter la marge de recul inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 :*

Ce recul s'impose pour des raisons de sécurité et pour limiter l'impact visuel de futurs volumes bâtis qui chercheraient à profiter de la proximité de la RD 140.

Au sein des espaces situés en bordure de la RD 140 et compris dans cette marge de recul, seuls peuvent être admis les ouvrages nécessaires à la réalisation des réseaux et ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales (bassins, réseaux).

■ *la prise en compte de sensibilité de certains secteurs au regard de la proximité de quartiers d'habitat : éviter sur le secteur Nord-Ouest (en direction de Kerlomen) l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat et pouvant générer des nuisances pour les riverains.*

Notice de présentation

Il s'agit ainsi d'éviter de créer à terme des risques de conflit réciproques entre résidents et entreprises et de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitations.

- la prise en compte de la proximité des secteurs d'habitat : **le maintien de zones naturelles (classées N) faisant office d'espaces tampon sur les marges Nord de la zone 1AUi.**

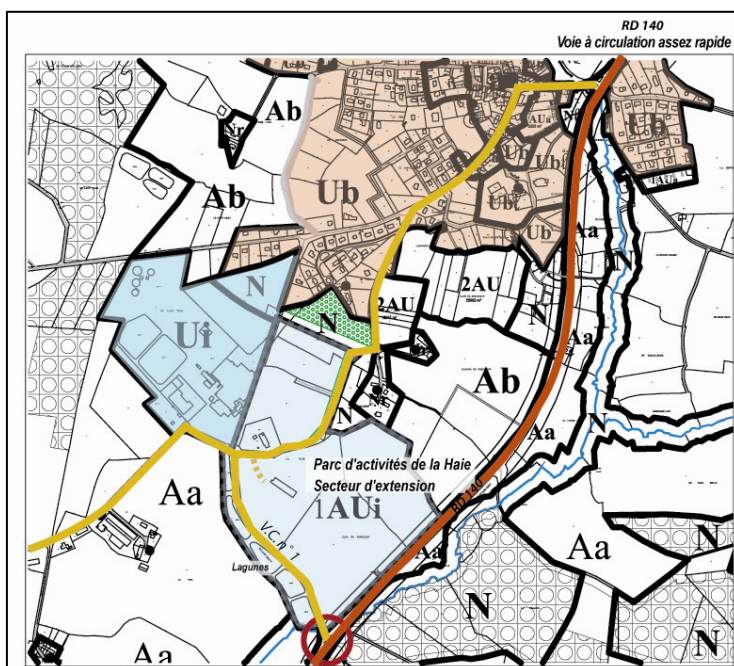
Le présent P.L.U. souligne la nécessité de maintenir des espaces tampon (prés classés en zones naturelles) sur les marges Nord de la zone d'activités pour limiter les risques de nuisances pouvant survenir pour les habitations et les risques de contentieux notamment pour problème de bruit qui pourraient contraindre le fonctionnement des établissements d'activités. Il s'agit de garantir les conditions de vie des habitants et les conditions de fonctionnement et de développement des entreprises.

I.4. Historique du choix de zonage sur le secteur d'activités de la Haie dans le cadre des études d'élaboration du PLU

Evolution du zonage lors de l'arrêt du Plan Local de l'Urbanisme au regard de l'avis de la Commission des Sites

La commune de Lauzach lors du dépôt de dossier constitué au titre des dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme, en vue de demander l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUa et 1AUi du P.L.U., avait souhaité prévoir un zonage 1AUi pour l'ensemble du secteur d'activités de la Haie

Extrait de plan de zonage proposé à la Commission des Sites en mai 2005.



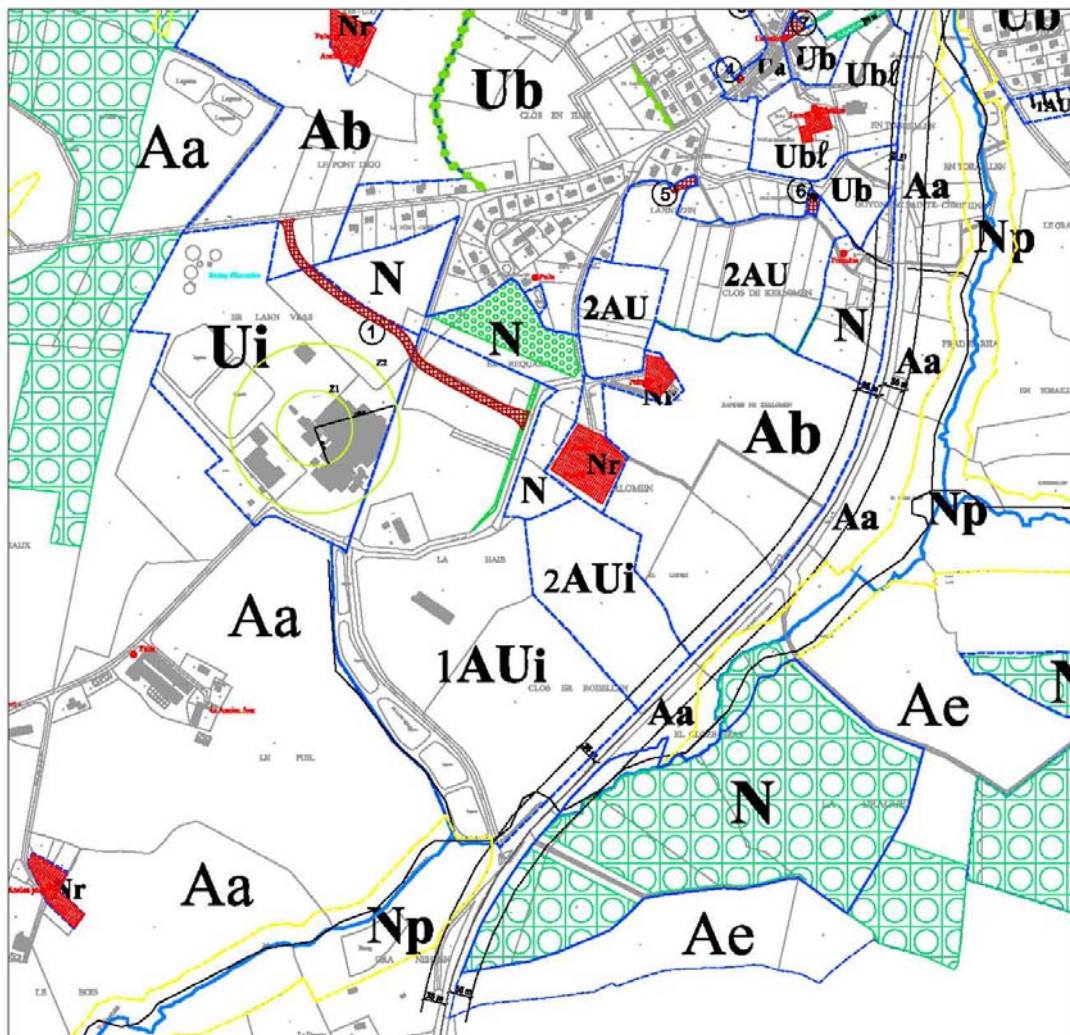
Si la Chambre d'Agriculture n'a pas soulevé d'avis défavorable à l'égard de ce projet d'ouverture à l'urbanisation, la Commission des sites a estimé en juillet 2005 que la zone 1AUi paraissait « trop importante pour une commune isolée ». Un avis favorable était alors émis pour un zonage 1AUi pour la moitié de l'extension de la zone proposée et 2AUi pour la partie restante.

Suite à l'avis de la Commission des Sites, il a été décidé par la commune que :

- Le secteur à l'Ouest du chemin communal au contact avec l'entreprise Procanar serait maintenu en zone 1AUi pour faciliter l'extension de ces activités existantes.
- Une grande partie de secteur 1AUi en façade Ouest du chemin communal (secteur entre le chemin communal et la RD 140) serait maintenu pour favoriser par ailleurs l'implantation de nouvelles entreprises à court terme et permettre de répondre le cas échéant à des opportunités d'implantation.

Par conséquent, les parcelles situées le long du chemin communal sont maintenues en zonage 1AUi et les parcelles situées les plus à l'Est sont désormais classées en 2AUi (environ 4,3 ha), à l'appui de la délimitation parcellaire.

Extrait de plan de zonage du dossier de PLU lors de son arrêt pour être soumis à l'avis des PPA et à enquête publique.



Evolution du zonage lors de l'approbation du Plan Local de l'Urbanisme au regard de l'avis des Personnes Publiques Associées et du rapport du Commissaire Enquêteur

La Communauté de Communes du Pays de Questembert, à laquelle la commune de Lauzach a adhéré le 1^{er} janvier 2006 a souhaité que la zone 2AUi puisse être inscrite en zone 1AUi, celle-ci étant en quête de secteurs d'activités.

La Préfecture dans le cadre de l'examen du dossier a cependant rappelé qu'un avis favorable avait été émis pour un zonage 1AUi par la Commission des Sites du mois de juillet 2005 pour la moitié de l'extension de la zone proposée et 2AUi pour la partie restante et que le projet de PLU ne respectait qu'en partie la demande.

La commune a décidé, après examen de ces deux avis, de maintenir dans le cadre de l'approbation du PLU le zonage 1AUi tel qu'il était prévu dans le cadre de l'arrêt, la commission des sites puis le préfet n'ayant pas eu connaissance des besoins de la CC du Pays de Questembert au préalable compte tenu de la récente adhésion de la commune à la structure intercommunale (trois mois avant l'arrêt du PLU).

La commission des sites avait en effet estimé en juillet 2005 que la zone 1AUi paraissait « trop importante pour une commune isolée », Lauzach étant en effet alors encore exclue d'une réflexion intercommunale en terme de positionnement de sites d'activités.

I.5. Présentation du secteur objet d'un projet d'implantation d'activités



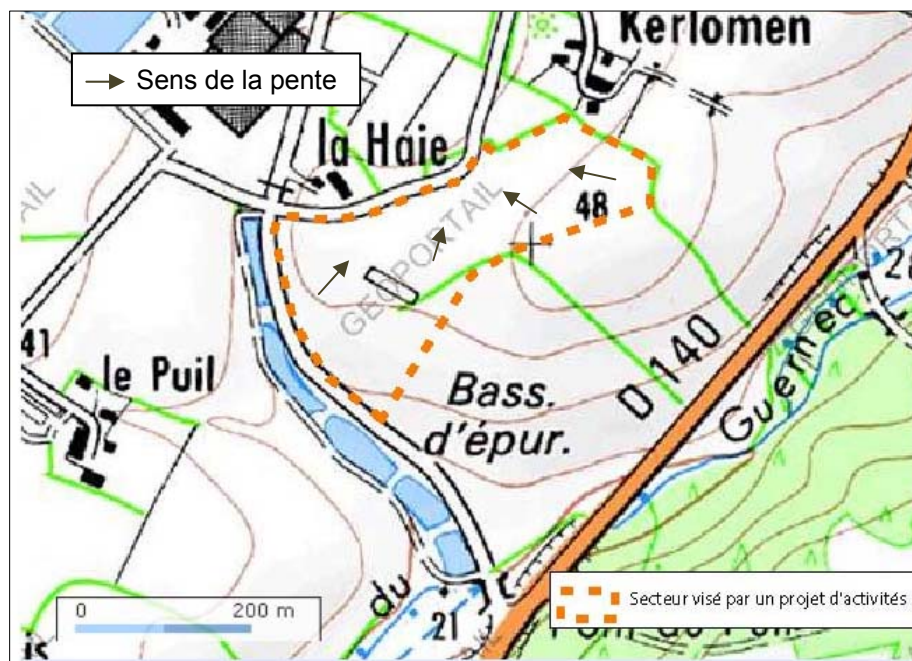
Le projet d'activités, tel qu'il est défini à ce jour, concerne une emprise totale de 6,2 hectares. Il est prévu qu'il s'étende à terme jusqu'à la RD 140, sur l'ensemble de cette entité de la zone AUi.

L'occupation des sols est aujourd'hui tournée vers la culture

Notice de présentation

Le dénivelé est faible, l'écoulement d'eau pluviale s'oriente globalement vers le nord du site.

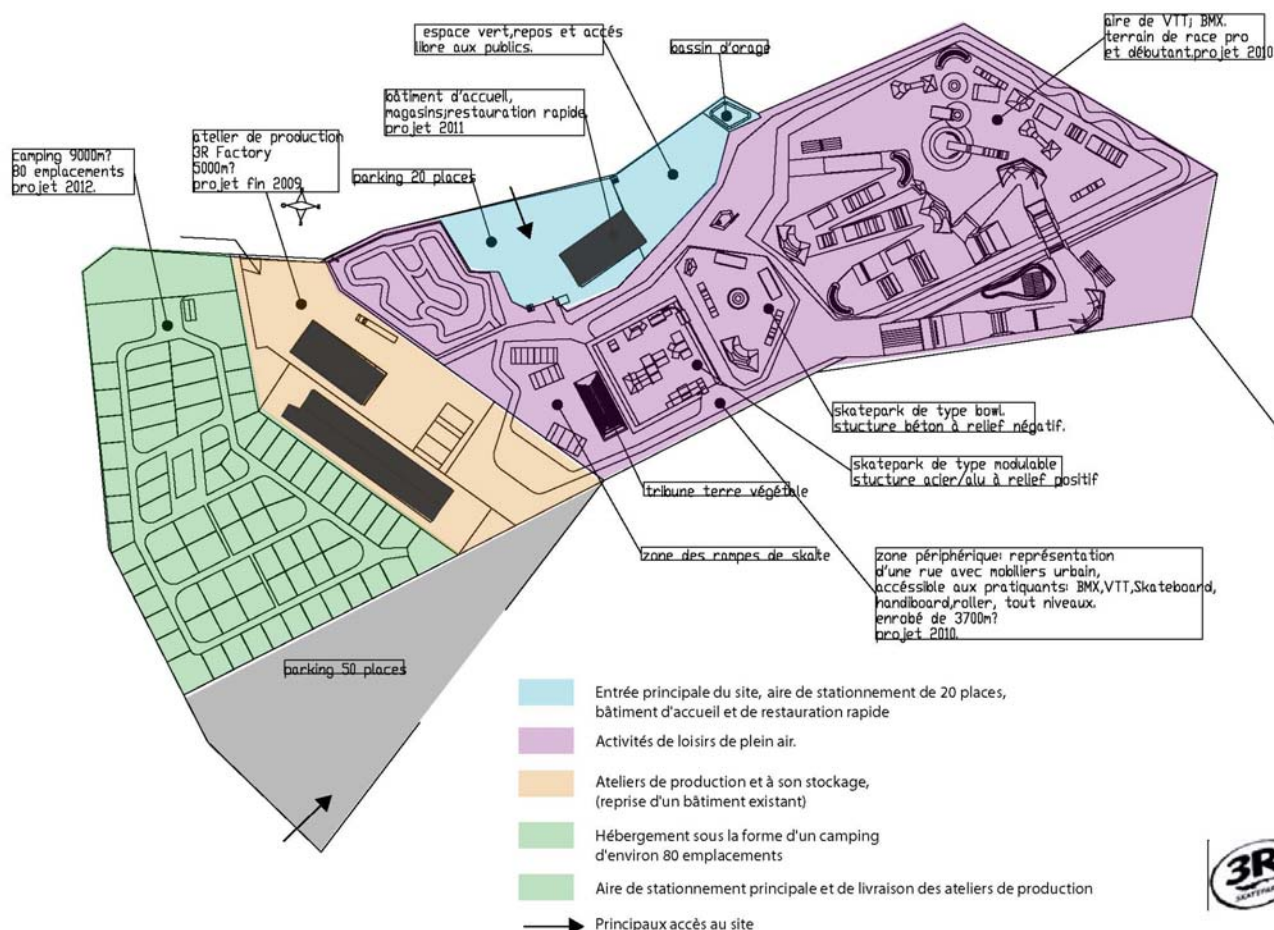
Le projet de plus d'1 hectare sera soumis aux dispositions de la loi sur l'eau.



Les principales haies sont localisées au pourtour du site, en particulier en limite de champ au Nord-Est et à l'Est. Quelques arbres en limite de voie sont également à signaler le long de la VC 1 et du chemin rural.



I.6. Présentation générale du projet



Vocation du projet :

Site de production de matériels de loisirs, organisation de formations et stages à la pratique du skateboard sur site aménagé à cet effet (plein air), hébergement (camps d'été) en lien avec cette activité.

Emprise globale du projet : environ 6,2 hectares

Ateliers de production :

5000 m² de terrain dont un bâtiment de 450 m² et moins de 100 m² de bureaux.

Les ateliers de production seront aménagés dans un premier temps.

Notice de présentation**Hébergement :**

9000 m² de terrain pour environ 80 emplacements, d'une capacité d'accueil d'environ 300 personnes seront aménagés dans un second temps.

Restauration :

Dans un premier temps, seule une restauration rapide est prévue. Un restaurant pourra être envisagé sur du plus long terme.

Fréquentation du site d'activités de plein air:

Ouverture des activités de plein air sur 7 mois pendant l'année (à partir de mars), avec des pics de fréquentation attendus en juin, juillet, août et septembre, avec une moyenne de 300 à 400 personnes par jour.

Caractère événementiel : lors des concours ou autres compétitions, entre 5000 et 10 000 personnes sont susceptibles de fréquenter le site sur une journée.

Fonctionnement annuelle des ateliers de production.

Fréquentation des ateliers de production :

Plusieurs semi-remorques par semaines en lien avec les sites de production.

Emplois générés :

Personnel d'encadrement : environ 5 personnes

Assainissement :

Les ateliers de fabrication pourront être raccordés avant le 31 décembre 2009.

Pour ce qui concerne la réalisation ultérieure du camping, la future STEP (en projet pour desservir les communes de la Trinité, de Lauzach et de Berric) sera en mesure de recevoir les effluents.

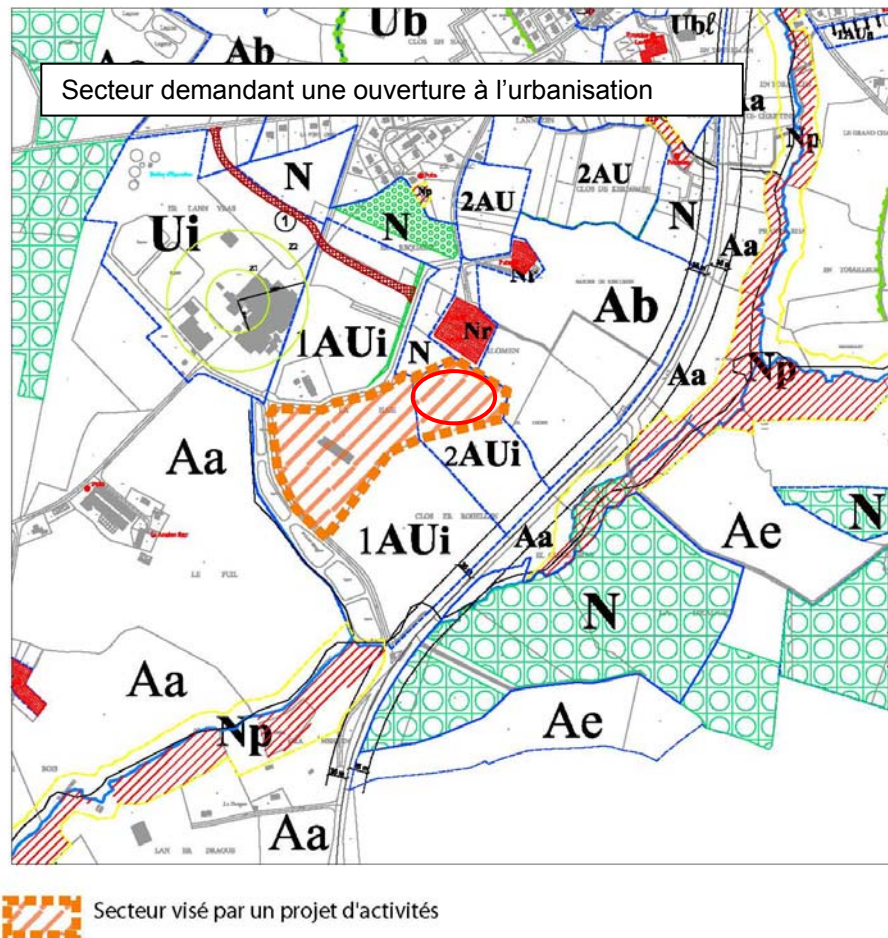
Dans le cadre de journées événementielles impliquant temporairement une forte fréquentation du site, des dispositifs plus ponctuels seront mis en œuvre afin de répondre aux exigences sanitaires.

Eaux pluviales : le projet portant sur plus d'un hectare sera soumis à la loi sur l'eau.

I.7. L'évolution de zonage à mettre en œuvre au regard du projet

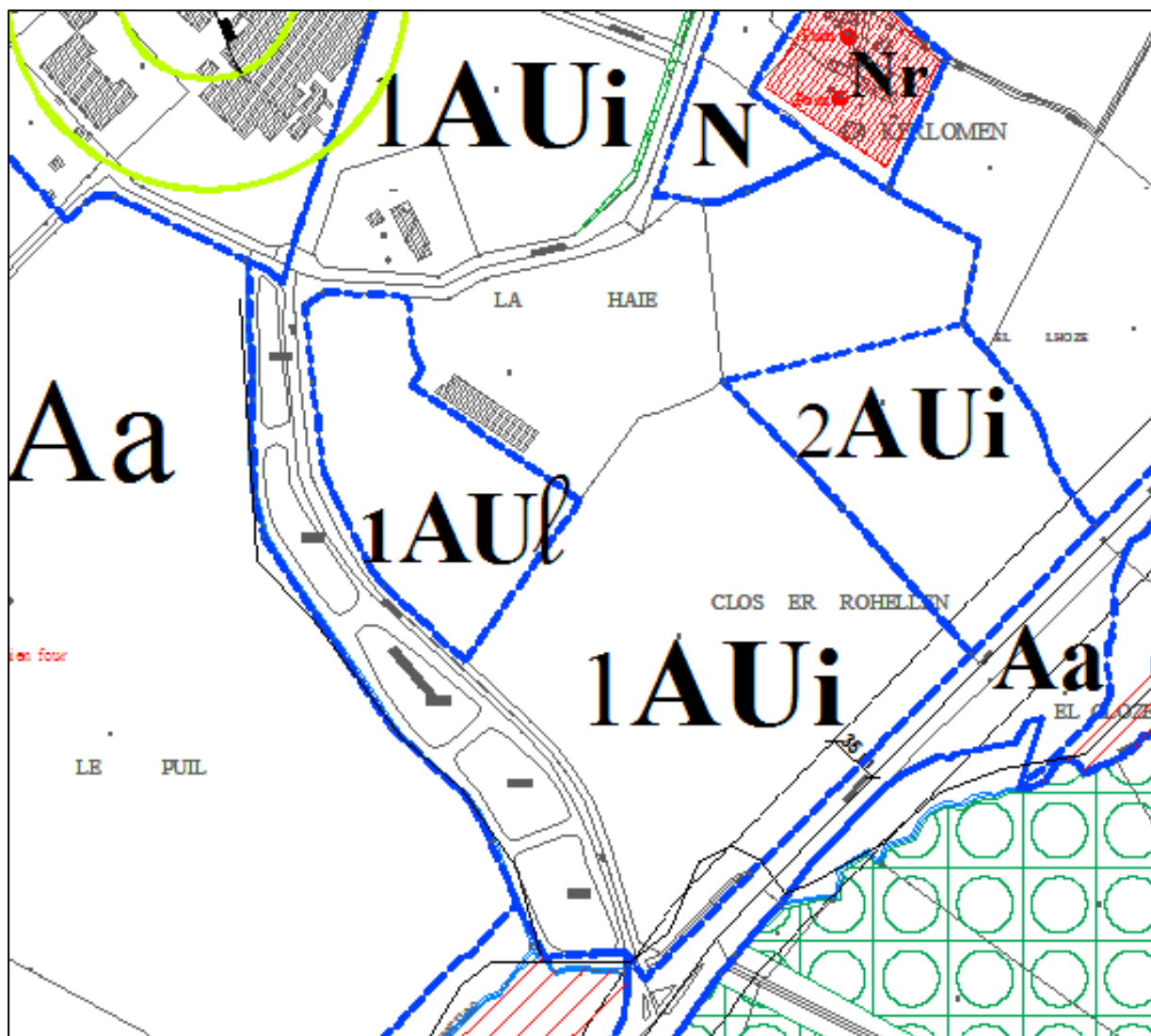
La concrétisation de ce projet sur le court terme demande l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUi correspondant à 1,8 ha (sur les 4,3 ha correspondant à la zone 2AUi).

Extrait de plan de zonage du dossier de PLU approuvé, avant modification.



Le projet nécessite également la mise en place d'un zonage 1AU^l sur la partie ouest du site destinée à la réalisation d'une aire d'hébergement sous la forme d'un camping, pour une superficie d'environ 2,1 ha (soustraite à la zone 1AUi).

Modification du zonage proposée :



I.8. Les orientations d'aménagement à mettre en œuvre

Dans le cadre de ce projet d'activités et au regard du diagnostic et du rapport de présentation du PLU, les principales orientations d'aménagement proposées sont les suivantes :

■ *Maintenir des abords végétalisés du secteur et les renforcer:*

Il s'agit de maintenir un caractère plutôt champêtre sur ce secteur inscrit dans un cadre agricole. Les espaces végétalisés favoriseront de surcroît une gestion des eaux pluviales, notamment par une limitation des débits en eaux de ruissellement.

■ *Gérer de manière sécurisée les flux de circulation*

Il s'agit de distinguer les flux selon les usages : les ateliers de production nécessitant le passage de plusieurs semi-remorques par semaine, la distinction des accès de livraisons de ceux des visiteurs du site apparaît comme une priorité.

Il est souhaitable pour les livraisons de maintenir un accès unique et distinct au sud ouest du site depuis la VC 1.

Les accès devront de manière générale être sécurisés et offrir une visibilité suffisante.

■ *Mettre en place d'une liaison piétonne avec le bourg de Lauzach*

Au regard de la proximité du centre-bourg de Lauzach (église située à environ 1 km du site), il est préconisé la mise en place d'une liaison piétonne en sortie Nord-Est du site pour favoriser les déplacements piétons et cyclables sur le chemin rural n°4.

■ *Assurer une capacité de stationnement adaptée au projet*

Au regard de la forte fréquentation du site et en particulier en période événementielle, il convient de s'assurer que les conditions sécurisées de stationnement sont réunies.

■ *La vocation du sud de l'entité AUi :*

Le projet prévoit la réalisation d'un camping d'environ 80 places, il conviendra de réfléchir à la vocation de la zone 1AUi au sud site afin de limiter les sources de nuisances à proximité de cet hébergement.

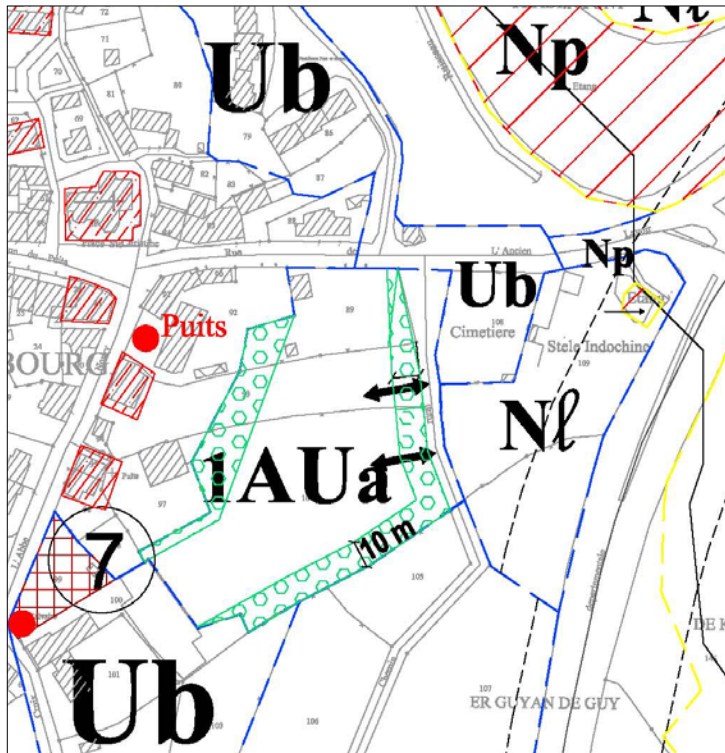
II. Présentation du projet de modification du zonage du secteur 1AUa en entrée d'agglomération près du cimetière

II.1. Objet de la modification

Afin de favoriser la construction au sein du bourg, il est envisager de repasser en zone Ub une partie d'un secteur classé en zone 1AUa au Plan Local d'Urbanisme (environ 0,3 ha).

Il est à rappeler que le secteur est desservi par les réseaux et que le PLU l'a classé en zone 1AUa afin de garantir un aménagement cohérent du site prenant son positionnement (proche du centre-bourg et proche de la salle multifonction et des écoles, et prenant également la qualité paysagère et les ambiances ressenties sur ce secteur ayant conservé des allures champêtre.

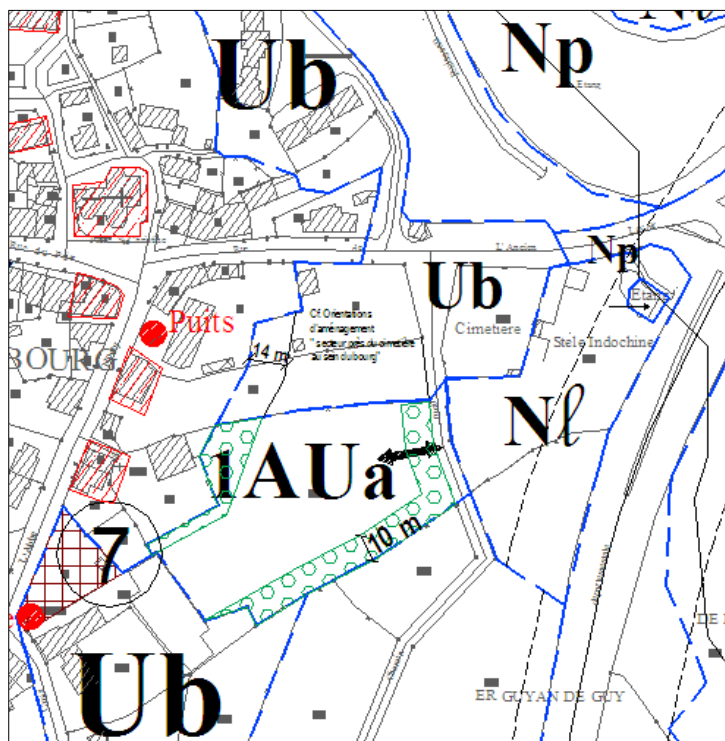
Actuellement l'aménagement d'ensemble du secteur est pénalisé par des contraintes foncières (rétention). Pourtant, le découpage parcellaire actuel assure des possibilités d'accès directs des deux parcelles situées au nord de la zone depuis une entrée directe d'une habitation existante au nord-est du site et depuis la nouvelle voie communale la longeant par l'est.



Extrait du plan de zonage –
Echelle : 1 / 2000 ème :

II.2. Evolution du plan de zonage

Extrait du plan de zonage – Echelle : 1 / 2000 ème :



Les terrains au nord du site faisant l'objet de projets de plusieurs constructions, il est par conséquent proposé d'adapter le zonage du PLU par un zonage Ub afin de faciliter leur réalisation à court terme, sans que ceci remette en cause un projet d'aménagement global de la partie sud du site maintenu en secteur 1AUa.

Les orientations d'aménagement prévues évoluent également au regard de ce nouveau classement afin de permettre des accès directs aux constructions qui seront réalisées sur la parcelle donnant sur la rue du l'ancien Lavoir

uniquement par reprise de l'accès existant à la maison d'habitation (qui était intégrée à la zone 1AUa), ceci pour de question de sécurisation des flux. Les accès directs à la parcelle ne donnant pas sur cette voie seront permis le long de la nouvelle voie communale délimitant le site par l'Est. Le règlement de la zone Ub fait désormais référence aux orientations d'aménagement afin de leur donner une portée réglementaire. (cf. chapitre suivant).

Sur le plan de zonage, la flèche correspondant aux orientations d'aménagement de la zone 1AUa n'a plus lieu d'être et est supprimée.

Avant modification, la bande de 10 mètres d'espaces verts à paysager ou planter de la zone 1AUa avaient été définis :

- d'une part pour former une zone tampon acoustique au sud et au sud-est, par rapport à l'équipement public (salle multifonction) localisée plus au sud.
- d'autre part pour former un recul par rapport à une construction existante et se trouvant en limite de l'opération, afin d'en préserver l'intimité.

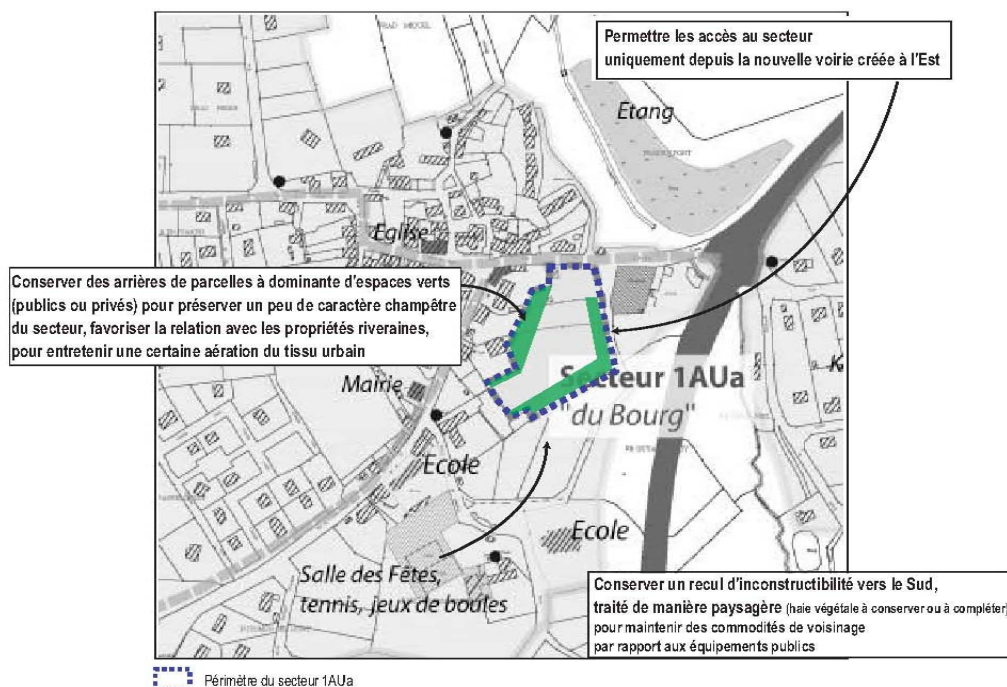
Pour une question de cohérence de l'aménagement d'ensemble, il avait été décidé de poursuivre ces reculs sur l'ensemble de la zone 1AUa en remontant vers le Nord.

Dans le cadre de la présente modification, la partie Nord repasse en secteur UB et n'est pas impactée directement par la proximité d'un équipement public ou par une problématique de proximité de voisinage. Les espaces verts à planter de part et d'autre sont dès lors supprimés afin de viser une constructibilité plus rentable et rationnelle de l'opération. En revanche, une zone de recul inconstructible de 14 mètre est retenue à l'ouest afin de maintenir une distance avec la zone d'habitat en secteur Ua, en concordance avec les orientations d'aménagement initiales.

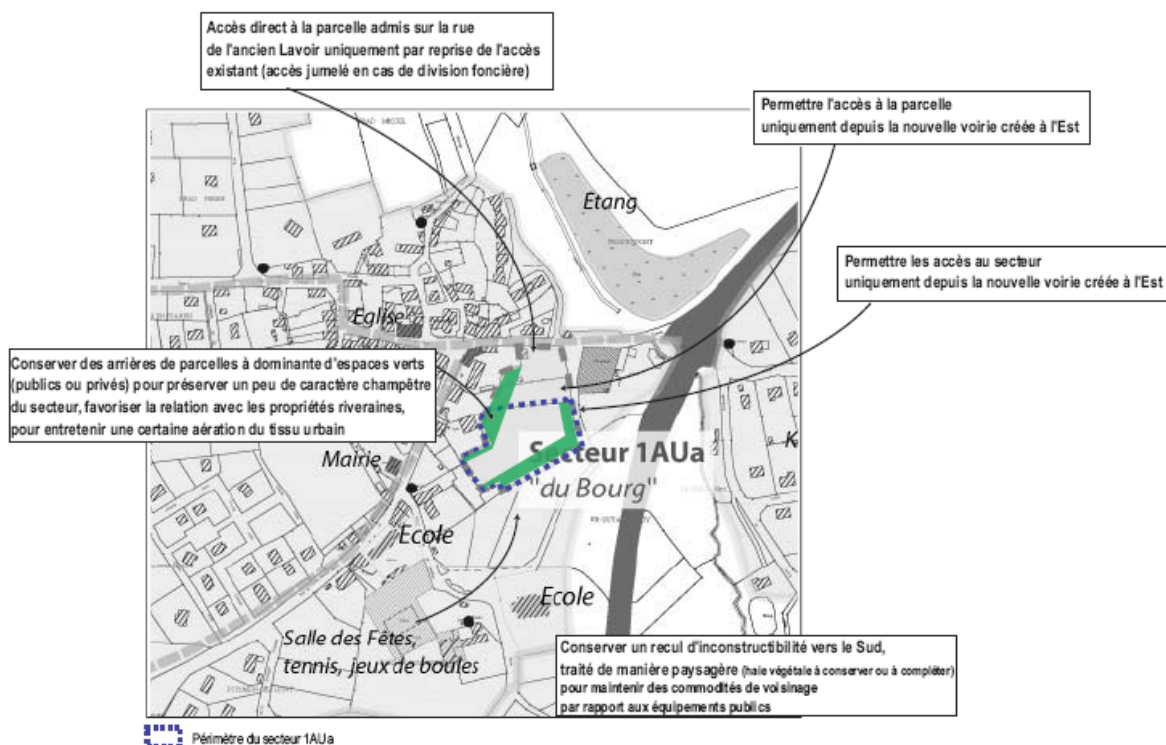
III. Modifications des orientations d'aménagement du secteur 1AUa

Cette modification résulte de la modification de zonage 1AUa (cf. chapitre précédent). Le règlement de la zone Ub fera désormais référence aux orientations d'aménagement, en particulier pour en réglementer les accès.

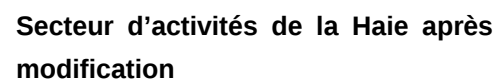
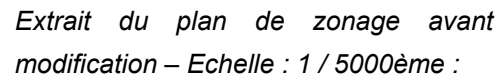
Orientation d'aménagement avant modification



Orientation d'aménagement après modification

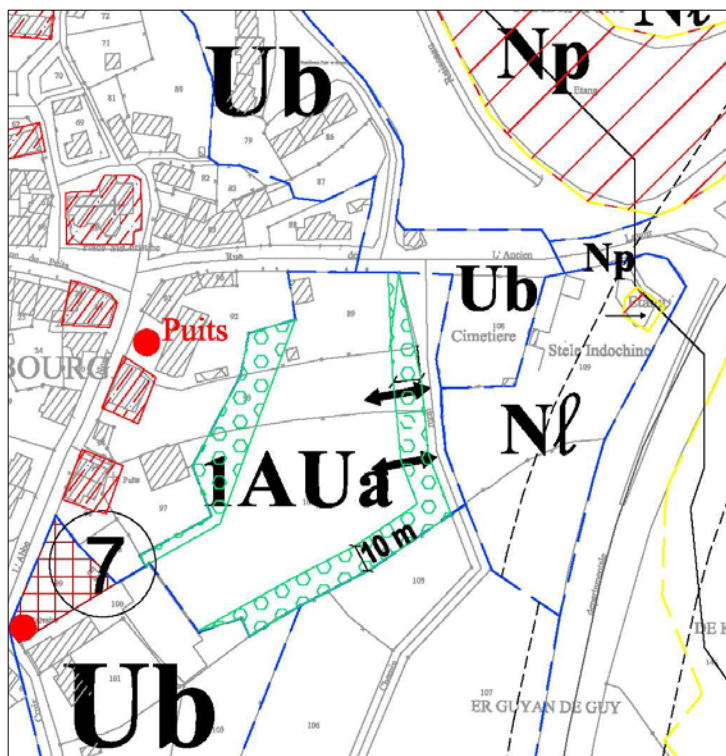


Secteur d'activités de la Haie avant modification



Extrait du plan de zonage après
modification – Echelle : 1 / 5000ème :

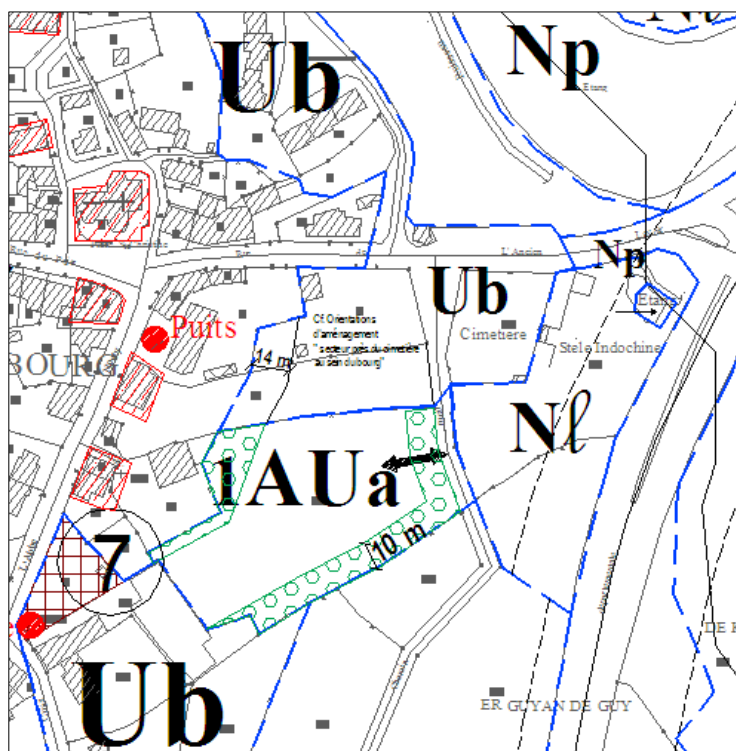
Zone 1AUa de l'entrée de bourg près du cimetière avant modification



*Extrait du plan de zonage avant
 modification*

Echelle : 1 / 2000ème :

Zone 1AUa de l'entrée de bourg près du cimetière après modification



*Extrait du plan de zonage après
 modification*

Echelle : 1 / 2000ème :

Tableau de surface modifié

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARE		
		AVANT REVISION *	APRES REVISION	APRES MODIFICATION
Urbaine "U" (71.7 ha)	Ua	6	6,2	6,2
	Ub	44.3	48,4	48,7
	Ubl		3.6	3.6
	Ui	10	13	13
A urbaniser "AU" (46.3 ha)	1 AUa	21.6	14,3	14
	1 AUi		20.1	19,8
	1 AUi			2,1
	2 AU		7,4	7,4
	2AUi		4.3	2,5
Naturelle "N" (94.9 ha)	N	176.5	55,4	55,4
	Ni		2,5	2,5
	Nh		8,2	8,2
	Nr		5,3	5,3
	Np		89,2	89,2
Agricole "A" (793 ha)	Aa	817.6	635,4	635,4
	Ab		51,3	51,3
	Ac		47,5	47,5
	Ae		63,9	63,9
Total superficie		1076	1076	1076

(*) superficies au POS approuvé en 1983 et modifié en 1998.

V. Les modifications du règlement du P.L.U.

La modification du règlement vise les points suivants :

V.1. Prendre en compte les dispositions du Code de l'Urbanisme du 1^{er} octobre 2007

- Les **dispositions générales** et les **rappels** (de procédure) en début de règlement de chacune des zones : mise en adéquation par rapport aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, entrées en vigueur depuis le **1^{er} octobre 2007**, en application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007.

De manière générale, dans l'ensemble du règlement, toute référence à des articles désormais modifiés du Code de l'urbanisme est ou bien supprimée ou bien rectifiée par les références nouvelles du Code. L'annexe 1 relative aux règles de stationnement est également modifiée en ce sens (il n'est plus possible de distinguer les types de logements pour attribuer un nombre de places de stationnement).

- Les **article 6, 7, 8, 9** font désormais référence à l'**article R 123 -10 -1** (l'ensemble des dispositions de ces articles s'applique même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division)

*extrait du code de l'urbanisme : Article R*123-10-1*

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 3 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Il est indiqué désormais au début des articles 6, 7, 8 et 9 des zones constructibles que *« conformément aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. »*

V.2. Favoriser la construction de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, appuyer la démarche de développement durable

■ **L'article 1AUa6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** est modifié afin de pouvoir implanter des constructions à moins de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Auparavant limité à 5 mètres, le recul permettait pas une densification urbaine ou la réflexion sur des formes urbaines différenciées, qualitatives et innovantes au sein des futurs quartiers. Cette question a été soulevée dans le cadre de l'opération de ZAC menée actuellement par la collectivité : le projet prévoit en effet des implantations de constructions différentes afin d'affirmer des cœurs d'îlots de quartier.

■ **Les articles Ub10 et 1AUa10 concernant la hauteur des constructions** est modifié afin d'augmenter l'acrotère à 7 mètres et favoriser les constructions bioclimatiques à toitures terrasses, dans une logique notamment de développement durable.

■ **Les articles Ub11 et 1AUa11 concernant l'aspect extérieur des constructions** est modifié afin de permettre la réalisation de toitures terrasses, de toits arrondis ou de pente de toitures courbes et ainsi ne pas contraindre des projets de constructions bioclimatiques.

V.3. Conditionner l'aménagement du secteur près du cimetière au sein du bourg en zonage Ub au respect des orientations d'aménagement

Les terrains concernés font désormais, dans le cadre de la présente modification, l'objet d'un zonage Ub afin de faciliter leur réalisation à court terme. Cette modification ne doit pas remettre en cause la vision globale de l'aménagement de ce secteur, la partie sud du site étant maintenue en secteur 1AUa, et vient préciser les conditions d'accès aux parcelles.

Il est donc fait référence, dans la présentation de la zone Ub, aux orientations d'aménagement concernant le secteur près du cimetière.

V.4. Enrichir le règlement d'un nouveau chapitre au regard de la création d'un nouveau secteur 1AUℓ sur le site de la Haie

■Ce nouveau chapitre du règlement s'inspire de la zone Nℓ de la commune, cette dernière autorisant la réalisation de camping. La zone 1AUℓ peut accueillir des activités d'hébergement de plein air et des activités en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports qui sera mis en place sur le secteur riverain.

L'article 12 est notamment renforcé de la manière suivante :

- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.
- Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran ou atténuant l'impact visuel des constructions et installations.
- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

V.5. Rectifier un point réglementaire en zone agricole

Il est spécifié en zone agricole (article A1) que sont interdits en tout secteur :

- « toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, »

Cette modification constitue l'occasion de supprimer l'interdiction de rénovation d'un bâtiment en espace agricole, cette disposition étant illégale.

VI. Les modifications du rapport de présentation du P.L.U.

Un titre 4 et un chapitre 1 sont ajoutés au document pour expliquer de manière synthétique l'objet de cette modification n°1 du PLU (le sommaire est par conséquent modifié).

Certaines pages du rapport de présentation sont mises à jour au regard de cette modification :

P 3 : Sommaire

P78 et 79 : Réduction de la zone 1AUa près du cimetière au profit de la zone Ub

P 82 à 85 : Modification du zonage du secteur 1AUi et intégration d'un secteur 1AUℓ

P 94 : Tableau des surfaces

P 107 à 112 : Intégration d'une partie au rapport de présentation dévolue à la présentation synthétique des évolutions du document d'urbanisme.

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_LAN L_OCAL D'**U**RBANISME

Modification n° 1

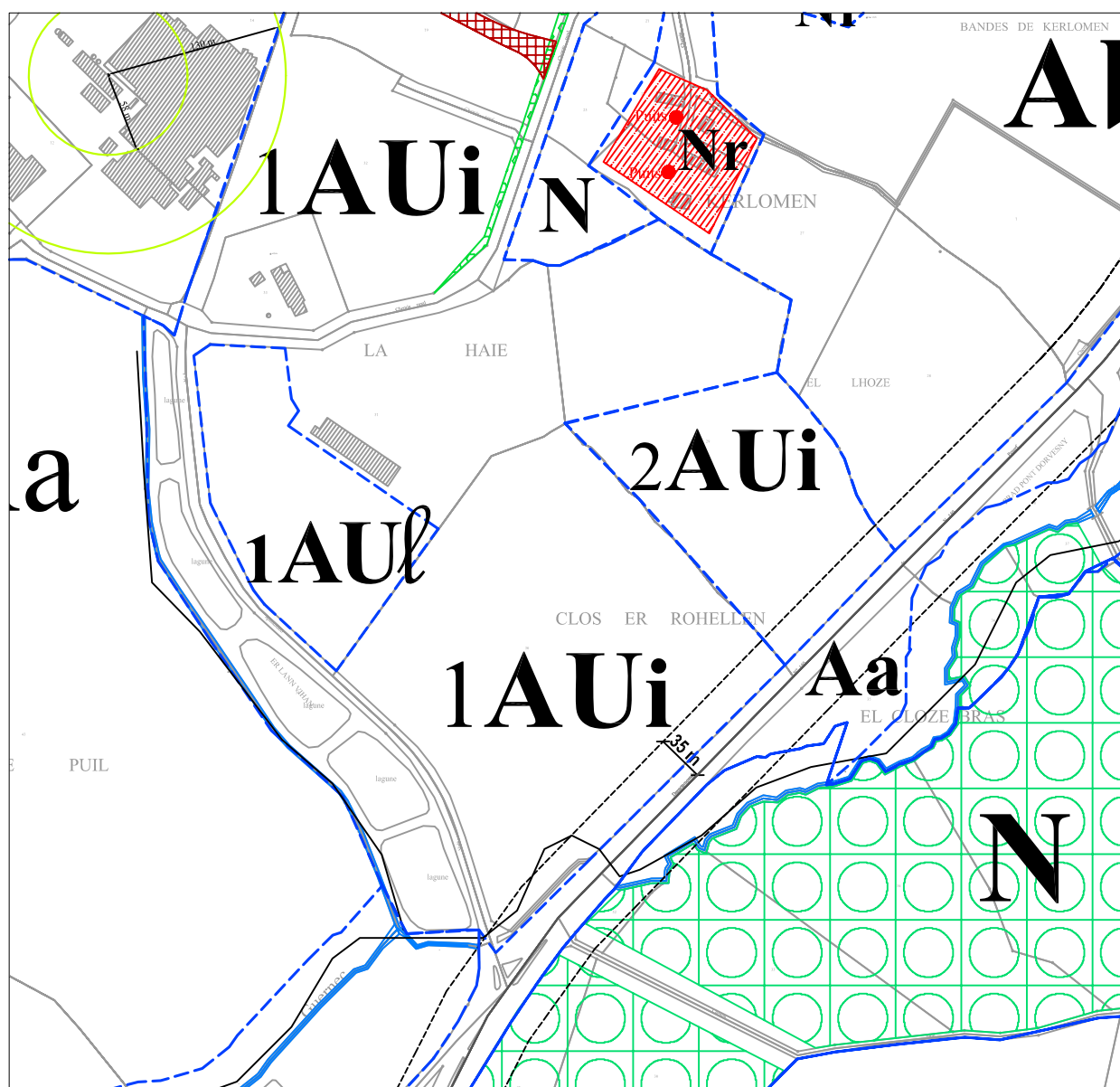
2. Zonage modifié

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



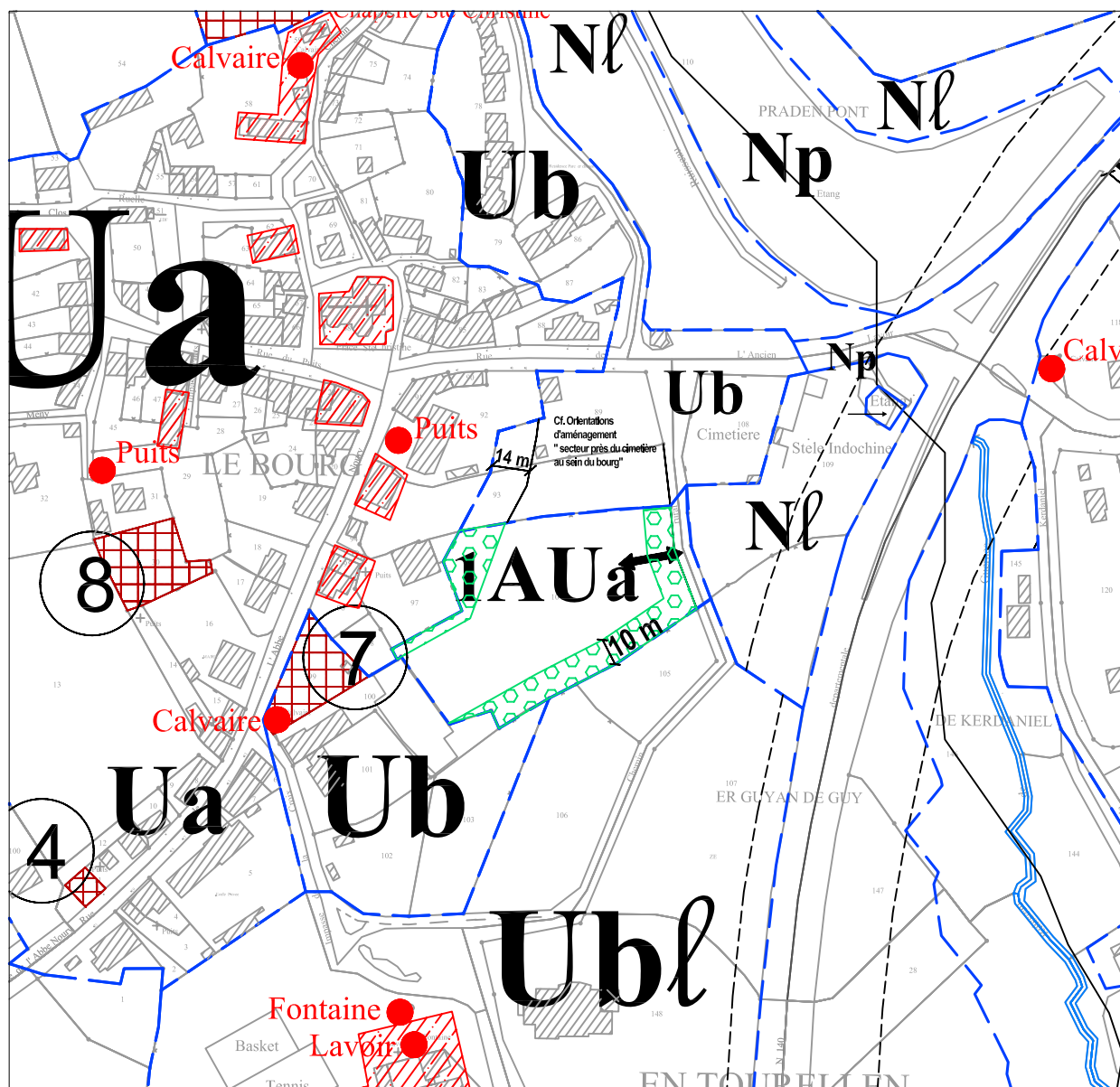
Commune de Lauzach - Modification du PLU
Parc d'activités de la Haie: Plan de zonage modifié



Echelle : 1:5000

Commune de Lauzach - Modification du PLU

Secteur 1AUa en entrée d'agglomération près du cimetière: **Plan de zonage modifié**



Echelle : 1:2500

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_{LAN} L_{OCAL} D'_UR_{BANISME}

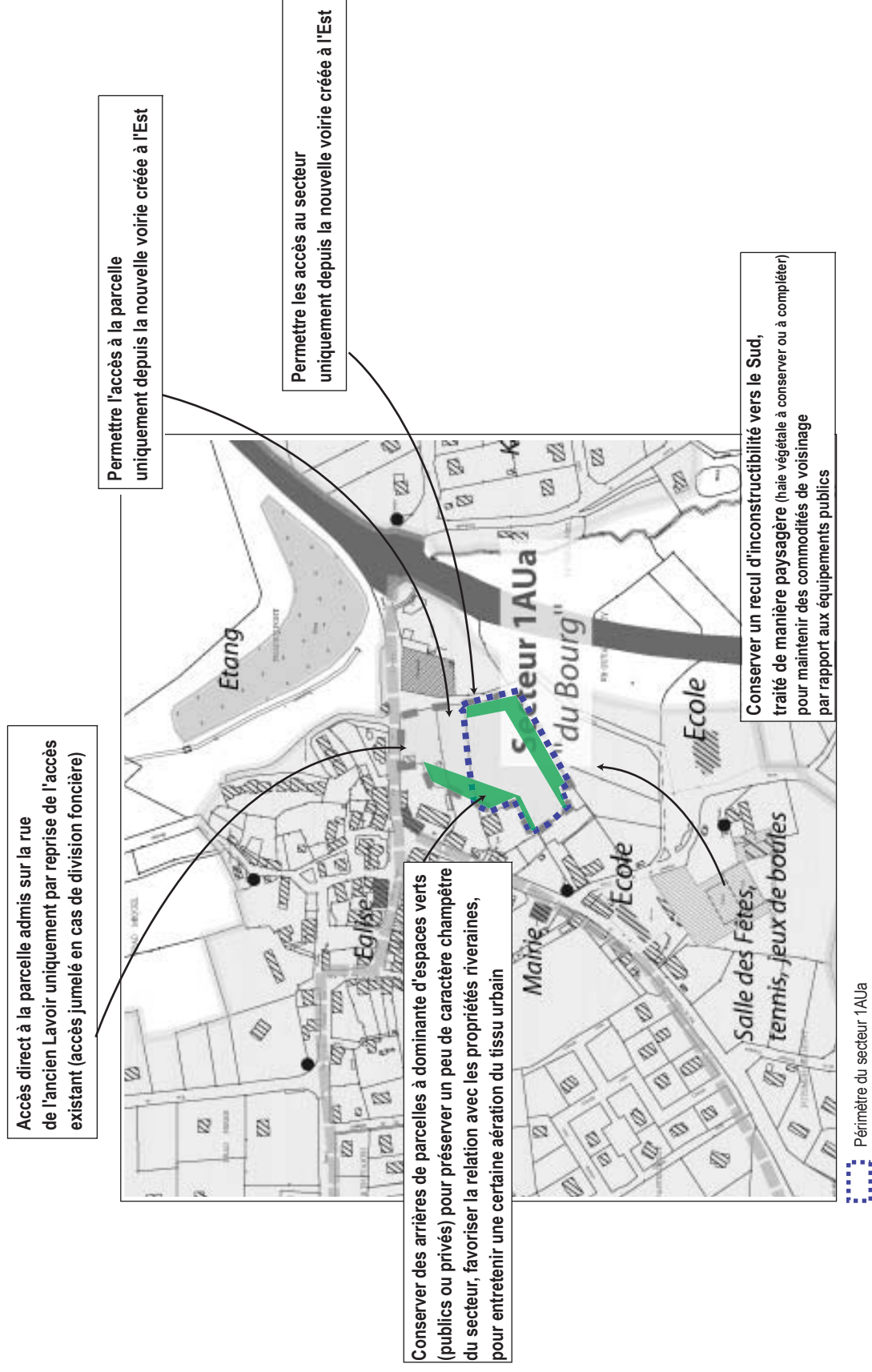
Modification n° 1

3. Orientations d'aménagement modifiées

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain





Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_{LAN} L_{OCAL} D'**U**R_{BANISME}

Modification n° 1

4. Règlement modifié

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 11
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	12
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	20
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ubl	26
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	31
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 42
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa	43
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi	52
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUl	60
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU ET 2AUi	64
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 67
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	68
 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 79
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	80
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh	85
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nl	93
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr	98

ANNEXES

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

Annexe n°2 : aspect architectural (article 11)

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'urbanisme.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, intégrées au Code de l'environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du Code de l'environnement

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des espaces soumis à une protection d'architecture au titre du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme,.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

II. Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».
Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles L 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

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

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

I – Le patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Textes de référence :

- . Code du patrimoine, Livre VI
- . Décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- . Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Les édifices inscrits ou classés sont régis par le livre VI du Code du patrimoine en regard des modifications apportées par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 relative aux monuments historiques et aux espaces protégés (ancienne loi du 31 décembre 1913 relative aux monuments historiques). Ils génèrent une servitude au titre des abords (périmètre de protection) dont la gestion et la définition du périmètre relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Le périmètre peut être suspendu par la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Les autorisations de travaux, les demandes de permis de démolir et de permis de construire, entre autres, sont assujetties à l'avis de l'Architecture des Bâtiments de France en regard des dispositions de la zone de protection (décret n°2007-487 et décret n°2007-18).

II – Le patrimoine archéologique

Textes de référence :

- . Code du patrimoine, Livre V

- . *Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive*
- . *Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux*

Sur l'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale, des PLU et des cartes communales, la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors zones arrêtés pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été récemment modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine.

Les orientations du PLU devront donc tenir compte aussi bien de l'existence des entités archéologiques (E.A.) recensées sur le périmètre mais aussi de certaines dispositions du livre V du Code de patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié lors de la définition des orientations d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, les entités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des 'zones de saisine archéologiques', des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme 'zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation' (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, les articles 69 et 70 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 indiquent que, dans le cadre de la carte archéologique nationale, *des éléments généraux de connaissances et de localisation du patrimoine archéologique peuvent être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux* (alinéa 1 de l'article 69). En l'occurrence, il s'agit de permettre aux autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, de pouvoir saisir le préfet de région pour d'éventuelles prescriptions archéologiques en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont eu connaissance. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles contenant une ou des entités archéologiques, la commune peut faire parvenir au Service Régional de l'Archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

III – Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques

Textes de référence :

. Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

Le livre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien pour des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

. Décret n° 2005-837 du 20 juillet 2005 pris en application de l'article 99 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et relatif à la maîtrise d'œuvre de certains travaux portant sur les monuments historiques classés et à la définition du patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques

La loi 2004-809 du 13 août 2004, relative aux libertés et responsabilités locales, titre IV, chapitre II, 1^{er} paragraphe, stipule que « l'inventaire général du patrimoine culturel recense, étudie et fait connaître les éléments du patrimoine qui présentent un intérêt culturel, historique ou scientifique ». Ainsi, le service régional de l'inventaire, maintenant décentralisé au Conseil régional, a compétence pour réaliser ce recensement suivant une grille scientifique, aussi bien des constructions rurales que de l'architecture urbaine en passant par le patrimoine industriel, technique, balnéaire, maritime, fluvial.

Comme l'indique l'article 8 du décret 2005-837 du 20 juillet 2005, « le patrimoine rural non protégé au titre des monuments historiques est constitué par les édifices publics ou privés, qui représentent un intérêt du point de vue de la mémoire attachée au cadre bâti des territoires ruraux ou de la préservation des savoir-faire ou qui abritent des objets ou décors protégés au titre des monuments historiques, situés dans des communes rurales ou des zones urbaines de faible densité ».

Le patrimoine rural non protégé s'accompagne d'un patrimoine plus spécifique, il s'agit du patrimoine industriel. Celui-ci n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique même si le Service régional de l'inventaire a identifié et relevé les spécificités du patrimoine régional, construction rurale, architecture urbaine, ... Cet inventaire constitué d'outils de

connaissance, de valorisation et d'aide à la décision n'entraîne aucune contrainte juridique et réglementaire mais relève néanmoins d'enjeux en terme d'aménagement du territoire. Ce patrimoine identifié peut être pris en compte dans le cadre réglementaire des mesures compensatoires des études d'impact pour l'environnement mais surtout aide à l'étude de ZPPAUP ou de secteurs sauvegardés à créer.

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- * Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
 - * Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
 - * En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.
- Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

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

ARTICLE 12 - RAPPELS DE PROCEDURE

- L'édification des clôtures situées dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions des articles R.421-27 à R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à autorisation dans les secteurs visés à l'article du Code de l'Urbanisme, notamment pour les immeubles et secteurs de protection architecturale et paysagère inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à permis de construire.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - . les parcs d'attraction,
 - . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'édification des constructions ou à des travaux ou ouvrages d'intérêt général,
- l'ouverture de carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en "garage mort"),
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol.

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

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

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

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

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

II. Accès

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

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

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

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les 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, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Zone	Faîtage / point le plus haut de la toiture	Egout de toiture
Ua	12 m douze (mètres)	8 m

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

Cas spécifiques :

- *Pour les constructions à usage d'habitation*, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,70 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 5 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 5 m au faîtage.
- La hauteur maximale des dépendances implantées en limite séparative et à l'arrière des constructions principales ne peut excéder 3,5 m au faîtage et 2,5 m à l'égout de toiture, ou 3,5 m à l'acrotère en cas de toitures-terrasses.

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

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

Règles générales :

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

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

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

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

- Sauf dans le cas de toitures-terrasses* :
 - . la pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50°.
 - . la pente de toiture des dépendances et des annexes pourra être réduite à 20°.

* Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- . qu'elles soient édifiées sur les annexes ou sur les dépendances et à l'arrière de la construction principale,
- . qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique,
- . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ua 10 les concernant.
- En construction neuve, les couvertures seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise sauf pour les toitures-terrasses.
- En rénovation et restauration, les couvertures des constructions principales doivent être conservées en ardoises. Les maçonneries seront soit enduites à l'exclusion des pierres d'encadrement, des chaînages en pierre de taille, soit jointoyées au même mortier sans accuser les joints en creux.

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

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

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

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

Façades des constructions :

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

- . l'emploi de couleur vive en façade est interdit.
- . L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.
- . Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

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

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

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

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m,
- un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,20 m ;
- un mur bahut de 0,60 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,20 m.

Les clôtures en limite séparative

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois ou palissades bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés de haies végétales.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie 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.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

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

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

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

Les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

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

Le secteur Ub, rue de l'ancien Lavoir, doit respecter les orientations d'aménagement (« secteur près du cimetière au sein du bourg »).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les immeubles et secteurs de protection architecturale et paysagère inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- . les affouillements et exhaussements du sol.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

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

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

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

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

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

II. Accès

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique en zone Ub à la RD 140.

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

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

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % (cinquante pour cent) de la superficie du terrain ou des terrains d'assiette concerné(s).

L'emprise au sol maximale de 50 % peut être globalisée dans le cas de lotissement.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- . au faîtage et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . au point le plus haut de la toiture pour des toitures atypiques,
- . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente),.

est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîtage / point le plus haut de la toiture	Egout de toiture	Acrotère
Ub	9 m	5 m	7 m

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

Cas spécifiques :

- Les toitures terrasses, arrondies et les pentes de toitures courbes sont admises sous réserve que la construction n'excède pas 2 niveaux.
- *Pour les constructions à usage d'habitation*, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de **0,70 mètres** au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- *Lorsqu'elle est implantée en limite séparative*, la hauteur maximale de la construction principale à usage ne peut excéder 7 m.
- *La hauteur maximale des dépendances* ne peut excéder 3,5 m au faîtage en cas d'implantation en limite séparative et 5 m au faîtage si la dépendance respecte un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

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

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

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

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- . aux équipements d'intérêt collectif,
- . aux constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables pour lesquelles les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Sauf dans le cas de toitures-terrasses et toitures arrondies ou à pente courbe :

- . la pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50°.
- . la pente de toiture des dépendances et des annexes pourra être réduite respectivement à 10° et à 20°.

Les toitures-terrasses, les toitures arrondies ou les pentes de toiture courbes sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ub 10 les concernant.

Couvertures des constructions :

Pour les couvertures de toute construction principale (à l'exception des toitures-terrasses), sont autorisées les ardoises (naturelles ou artificielles) et le zinc ou matériaux d'aspect similaire au zinc ou à l'ardoise.

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

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

Façades des constructions :

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

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

Les bardages brillants sur les constructions sont interdits.

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

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

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

Clôtures :

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 m,
- un mur en pierres ou en moellons apparents ou murs en parpaings enduits dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 1,50 m ;
- un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m.

Les clôtures en limite séparative

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

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

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

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, et à moins de justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations d'aménagement comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être préservés. Toutefois, lorsqu'ils compromettent l'accès au terrain concerné par le projet d'aménagement ou les conditions sécurisées de desserte du secteur, des parties de talus pourront être arasées pour satisfaire ces conditions d'accès et de desserte.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ubl

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

ARTICLE Ubl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ubl-2,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

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

Sont admises sous réserve :

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

ARTICLE Ubl 3 - VOIRIE ET ACCES**Voirie**

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

Accès

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

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

ARTICLE Ubl 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau potable**

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement**Eaux usées**

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ubl 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE Ubl 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ubl 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Clôtures

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

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

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

- de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 2 m doublée ou non de haies végétales,
- de haies végétales sur talus ou non,
- de mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,50 m,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,80 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

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

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

ARTICLE Ubl 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

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

ARTICLE Ubl 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Ubl 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations, des services généraux ou des activités autorisées dans le secteur, à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
 - que la surface hors œuvre nette n'excède pas **50 m²**,
- La création, l'extension ou la transformation de constructions abritant des activités sous réserve que qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie :

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

Accès :

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

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

II. Electricité - téléphone

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

III. Assainissement**Eaux usées**

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

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

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

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

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

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

ARTICLE Ui 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.
Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
- 3) Clôtures : dans les Z.A.C. (zones d'aménagement concerté) ou les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.
Toutefois, en tout état de cause :
 - les haies de résineux (à l'exception de l'if) seront proscrites,
 - les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises,
 - les clôtures constituées de palissades en béton ou en bois seront interdites.Lorsqu'elles seront indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, doublées ou non de haies bocagères. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,00 mètres, sauf dispositions réglementaires spécifiques s'imposant aux constructions ou installations concernées.
- 4) Protection d'éléments du paysage : les haies inscrites aux documents graphiques du présent P.L.U. comme haies à préserver ou à créer doivent être conservées et intégrées au projet d'aménagement du secteur Ui.

ARTICLE Ui 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

ARTICLE Ui 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa

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

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

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- l'implantation de bâtiments agricoles,
- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités,
- les parcs d'attraction
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain et dans les bâtiments ou remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

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

- les constructions et installations à usage d'habitat sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et d'être réalisées ou bien dans une opération d'aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AUa ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent ni l'urbanisation ultérieure de la zone, ni la qualité et la cohérence de l'aménagement 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.

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

ARTICLE 1AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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

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

Accès

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

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

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

Pour le secteur 1AUa de Keravilo, les accès au secteur devront être réalisés depuis le chemin rural dit "Clos Kavilen".

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

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

ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE 1AUa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Dans les secteurs 1AUa où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain pouvant recevoir une construction à usage d'habitation devra être adaptée pour satisfaire aux règles d'assainissement en vigueur en fonction de la nature et de l'importance de la construction prévue sur la parcelle.

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. zone 1AUa du bourg), les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

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

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

En lotissement, l'emprise au sol maximale de 50 % peut être globalisée.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - . au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
 - . à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse).

est fixée comme suit :

SECTEUR	Faîtage / point le plus haut des toitures	Acrotère
1AUa	9 m	7 m

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

Cas spécifiques :

- Les toitures arrondies et courbes sont admises sous réserve que la construction n'excède pas 2 niveaux.
- *Pour les constructions à usage d'habitation*, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,70 mètres au-dessus du niveau haut du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- *La hauteur maximale des dépendances* ne peut excéder 3,5 m au faîtage en cas d'implantation en limite séparative et 5 m au faîtage si la dépendance respecte un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

Règles générales :

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

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

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

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- . aux équipements d'intérêt collectif,
- . aux constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables pour lesquelles les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Toitures :

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

Cas particuliers :

Il pourra être dérogé à cette règle pour :

- des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes.
- des dépendances, des annexes et des vérandas, dont la pente de toiture pourra être inférieure.
- Les toitures-terrasses et les toitures arrondies ou courbes sont admises sous réserve :
 - . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article 1AUa 10 les concernant.

Couvertures des constructions :

Pour les couvertures de toute construction principale (à l'exception des toitures-terrasses), sont autorisées les ardoises (naturelles ou artificielles) et le zinc ou matériaux d'aspect similaire au zinc ou à l'ardoise.

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

Façades des constructions :

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

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

Les bardages brillants sur les constructions sont interdits.

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

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

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

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues dès lors qu'elles peuvent être intégrées à une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles sont situées sur le périmètre de l'opération ou sur les limites séparatives de propriété.

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

Toutefois :

- les haies de résineux sont déconseillées,
- les clôtures béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne sont pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de la construction concernée).

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

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

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

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

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

Ces opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs **1AUa** doivent s'accompagner de la réalisation d'espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements piétonniers).

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

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

En lotissement, l'emprise au sol maximale de 50 % peut être globalisée.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 (cinquante centièmes) pour les constructions présentées dans le cadre de plan d'aménagement.

Le C.O.S. des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU_i

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

La zone **1AU_i** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs **1AU_i** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone **1AU_i** sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

ARTICLE 1AU_i 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU_i 2,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'aménagement du site ou à une opération d'ensemble,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.

ARTICLE 1AUi 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations, des services généraux ou des activités autorisées dans le secteur, à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
 - que la surface hors œuvre nette n'excède pas **50 m²**,
- les constructions à usage de bureaux ou de services à condition d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations de la zone,
- La création, l'extension ou la transformation de constructions abritant des activités sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.

ARTICLE 1AUi 3 – ACCES ET VOIRIE

Voirie :

Les voies de desserte de la zone concernée seront créées en s'inspirant des orientations d'aménagement relatives aux zones AU.

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

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et

comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur. Pour ce qui est des dessertes privatives, la largeur des voies est à calibrer en fonction des besoins.

Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU1 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit préalablement faire l'objet d'une convention entre l'établissement d'activité et le gestionnaire des réseaux de la station d'épuration concernée.

En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, en conformité au zonage d'assainissement et aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

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

Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 1AUi 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. et rappelées ci-après :

<i>Voies concernées</i>	Marges de recul s'imposant aux constructions et installations
<i>RD 140</i>	35 m par rapport à l'axe de la voie
<i>Autres voies et emprises publiques</i>	.5 m de la limite d'emprise des voies .10 m de la limite d'emprise des voies pour les installations classées soumises à autorisation et pour les dépôts visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

En zone 1AUi, la marge de recul des constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est fixé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % (soixante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

En lotissement, l'emprise au sol maximale de 60 % peut être globalisée.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUi, il n'est pas prévu de hauteur pour les constructions autorisées.

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

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

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

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

■ Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage, pierre...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des couleurs neutres devront être privilégiées. Seules les huisseries pourront être de couleur vive.

Les matériaux de façade préconisés seront les suivants :

- l'acier prélaqué teinté,
- la pierre,
- le béton brut, poli ou lasuré,
- l'aluminium teinte naturelle,
- les produits verriers,
- l'aluminium laqué pour les châssis de menuiseries,
- le bois.

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

Toutefois, en tout état de cause :

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

La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,00 mètres, sauf dispositions réglementaires s'imposant aux installations classées.

■ Protection d'éléments du paysage : les haies inscrites aux documents graphiques du présent P.L.U. comme haies à préserver ou à créer doivent être conservées et intégrées au projet d'aménagement en zone 1AUi.

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

ARTICLE 1AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- 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.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

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

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

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement végétalisées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran ou atténuant l'impact visuel des constructions et installations.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas appliqué de C.O.S. en zone 1AUi.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES 1AUℓ

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

La zone 1AUℓ peut accueillir des activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports qui sera mis en place sur le secteur riverain.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUℓ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AUℓ 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, sauf cas particuliers précisés à l'article 2,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.

ARTICLE 1AU/ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées en lien avec le site d'activités riverain à destination de sports et loisirs :

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- les résidences mobiles et les habitations légères de loisirs, de type mobilhomes ou « cabanes »,
- l'édification de points de vente d'articles de sport et loisirs,
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE 1AU/ 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE 1AU/ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

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

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

ARTICLE 1AU^l 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE 1AU^l 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou bien doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise de la voie publique.

ARTICLE 1AU^l 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 1AU^l 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AUℓ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUℓ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AUℓ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**Aspect des constructions :**

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

Clôtures :

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

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

ARTICLE 1AUℓ 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone 1AUℓ et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

ARTICLE 1AU¹ 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

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

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie de plantations d'essences locales formant écran ou atténuant l'impact visuel des constructions et installations.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU¹ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUa ET 2AUi

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

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

La zone « A » comprend :

- des secteurs Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- des secteurs Ab affectés aux activités agricoles à l'exclusion des activités agricoles et extractives génératrices de nuisances et incompatibles avec les zones urbaines,
- un secteur Ac correspondant à l'emprise de la carrière actuelle dûment autorisée.
- un secteur Ae sur lequel l'implantation d'éoliennes (et de leurs installations connexes peut être admise et toute activité extractive y est interdite.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les immeubles et secteurs de protection architecturale et paysagère inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

. dans les secteurs Ab :

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

. dans le secteur Ac :

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'exploitation du sous-sol ou à l'activité de la carrière, à l'exception du cas prévu à l'article A 2 suivant,

. dans le secteur Ae :

- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

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

Sont admises sous conditions :

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

En secteur Aa.

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

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée) dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - qu'il n'existe déjà pas un logement intégré à l'exploitation,
 - que ces constructions soient implantées :
 - . à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau ou lieu-dit d'au moins trois habitations) ou d'une zone constructible à usage d'habitat situés dans le voisinage proche du corps d'exploitation,
 - que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
- l'édification de locaux de fonction (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve que ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²),
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centres équestres...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que :
 - . elles ne soient pas de nature à porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles,
 - . elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural,
 - . elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - . les aménagements, les équipements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,

Sur les secteurs Aa et Ab :

- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme,

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

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

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

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

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- l'aménagement et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination avec possibilité de création de logement sur les anciens bâtiments agricoles de caractère tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende, sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de **40 m²** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du POS (1982), cette extension maximale de 40 m² pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
 - . l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,
- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale, à condition :

- . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des constructions d'annexes et de dépendances n'excède pas 30 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du P.L.U.,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement,

■ En secteur Ac,

- les exploitations de carrière, qu'elles soient ou non installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative à l'environnement,
- en secteur Ac, les constructions légères liées à des activités légères de loisirs de plein air réalisées dans le cadre du réaménagement de la carrière en fin d'exploitation du site concerné, à condition de respecter l'environnement et le cas échéant des conditions d'assainissement répondant aux normes en vigueur.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- * Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- * Aucun accès direct n'est admis le long des déviations d'agglomération ainsi que sur les voies express et itinéraires importants ci-dessous :
 - RN 165
 - CD 140.
- Toutefois, l'accès des équipements exceptionnels directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garage, etc...) est soumis à la réglementation spécifique les concernant.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

II. Electricité - téléphone

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

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Voies concernées	Marges de recul par rapport à l'axe de la voie
RN 165	100 m
CD 140	35 m

- Toutefois, l'implantation des équipements exceptionnels directement liés et nécessaires à la route (stations-service, garage, etc...) relève de la réglementation spécifique les concernant.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

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

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

- * Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol de constructions neuves à usage d'habitation (logements de fonction des exploitants agricoles) ainsi que leurs annexes réalisées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. ne pourra excéder 200 m² **ou bien** 50 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales, autorisées à l'article A 2 ne peut excéder 40 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date de publication du POS (1982).

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

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ou pour les logements de fonction, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m (neuf mètres) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture et à 5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Les toitures arrondies lorsqu'elles sont admises ne doivent pas excéder 2 niveaux.

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

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

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

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- . aux équipements d'intérêt collectif,
- . aux constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables pour lesquelles les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

A l'exception des bâtiments liés à l'activité agricole, la pente des toitures des constructions principales devra rester comprise entre 40° et 50°.

Il pourra aussi être dérogé à cette règle pour :

- des dépendances, des annexes et des vérandas,
- des toitures-terrasses dans les conditions définies ci-après.
- Les toitures-terrasses et les toitures arrondies sont admises sous réserve qu'elles respectent les dispositions émises à l'article A 10 les concernant.

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

Couvertures des constructions :

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements (à l'exception des toitures-terrasses), sont autorisées les ardoises (naturelles ou artificielles) et le zinc ou matériaux d'aspect similaire au zinc ou à l'ardoise.

Pour des constructions faisant l'objet de changements de destination admis à l'article A 2, les couvertures seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise.

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

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

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

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

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

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

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

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

Les talus et les haies existants devront être préservés.

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

En conséquence, les clôtures seront constituées ou :

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

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

Sont interdites tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul indiquées aux documents graphiques du P.L.U., en particulier les clôtures en plaques de béton brut moulé ajourées ou non, celles en parpaings bruts apparents.

Eléments de paysage

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

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

- les défrichements,

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à a-déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

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

Les zones Np correspondent aux zones humides inventoriées sur la commune.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les immeubles et secteurs de protection architecturale et paysagère inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme et spécialement délimités au plan conformément à la légende,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions, travaux et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, au fonctionnement des équipements collectifs, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- En secteur Np, peuvent exceptionnellement être admis des affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux menés pour la réalisation d'équipements ou d'infrastructures d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

La réglementation de cet article est sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

En conséquence :

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

2) Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

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

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

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

Eléments de paysage

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

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir ou bien au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la loi Paysage, ou bien dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- les divisions foncières conduisant à créer plus de deux lots,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, les constructions à usage d'habitation, d'activités compatibles avec l'habitat ainsi que leurs dépendances et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement d'exploitations agricoles en application des règles de réciprocité et que leur conception architecturale respecte le caractère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent (cf. article Nh 11),
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de **40 m²** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du P.O.S. (1982), cette extension maximale de 40 m² pouvant toutefois être réalisée par phase successive,

- . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
- . l'extension ne compromette pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,
- l'extension et la construction de dépendances et d'annexes à la construction principale, à condition :
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services, dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine et les principes de réciprocité précisés à l'article L. 111-3 du Code rural (cf. article Nr 11),
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines,

ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Nh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

En cas d'application de la marge de recul de 5 m, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

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

Non réglementé

ARTICLE Nh 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Contrairement aux dispositions prévues par l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le respect de la présente règle s'appliquera également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

L'emprise au sol de constructions neuves ainsi que leurs annexes et dépendances réalisées à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, ne pourra excéder 200 m² **ou bien** 40 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales, autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 40 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date de publication du POS (1982).

ARTICLE Nh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitations, ne pourront excéder une hauteur maximale de 9 m au faîtage et 5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les toitures arrondies lorsqu'elles sont admises ne doivent pas excéder 2 niveaux.

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

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

Règles spécifiques :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- . aux équipements d'intérêt collectif,
- . aux constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables pour lesquelles les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

La pente des toitures des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50°, à l'exception des cas spécifiés ci-après (toitures-terrasses, utilisation d'énergies renouvelables exigeant des pentes de toitures différentes).

Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances pourront être de plus faible pente voire réalisées en toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses et les toitures arrondies sont admises y compris sur la construction principale sous réserve :

- qu'elles respectent un équilibre avec les toitures traditionnelles de la construction,
- qu'elles respectent les dispositions émises à l'article N° 10 les concernant.

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

Couvertures des constructions :

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements (à l'exception des toitures-terrasses), sont autorisées les ardoises (naturelles ou artificielles) et le zinc ou matériaux d'aspect similaire au zinc ou à l'ardoise.

Pour des constructions faisant l'objet de changements de destination admis à l'article A 2, les couvertures seront réalisées en ardoises ou en matériau d'aspect identique à l'ardoise.

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

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

En conséquence, les clôtures seront constituées ou :

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

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

Eléments de paysage :

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

ARTICLE Nh 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ

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

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

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

ARTICLE Nℓ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

- les parcs d'attraction et les aires de stationnement, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol, selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.

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

ARTICLE N° 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

II. Alimentation en eau

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

III. Electricité, téléphone

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

IV. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou bien doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à l'emprise de la voie publique.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Aspect des constructions :

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

Clôtures :

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

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

Éléments de paysage :

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

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

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

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

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

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

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

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

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

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment pour l'ensemble des secteurs Nr dont le bâti est repéré au titre de l'article L. 123-1- 7° du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

ARTICLE Nr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

nouveau et n'excède pas et n'excède pas **40 m²** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant **à la date de publication du P.O.S. (1982)**.. Cette extension maximale de 40 m² pourra être réalisée par phases successives. Cette extension doit être réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.,

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

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

ARTICLE Nr 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues.

Pour les constructions 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.

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

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Nr 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension admise sur les constructions existantes à l'article Nr 2 ne doit pas excéder **40 m²** par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du P.O.S. (1982).

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

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

ARTICLE Nr 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

En conséquence :

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

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

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

Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances pourront être de plus faible pente (y compris en toitures-terrasses).

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

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

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

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

Les bardages brillants sur les constructions principales sont interdits.

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

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

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

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

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

Les talus existants devront être préservés.

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

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

Éléments de paysage :

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

ARTICLE Nr 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Nr 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

A N N E X E S

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

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

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

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Toute habitation • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme	- 2 places par logements + le garage 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements en cas d'opérations groupées 1 place pour 5 logements 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	30 % de la surface hors oeuvre brute 30 % de la surface hors oeuvre brute - pas d'obligation . minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente . en emprise au sol : 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m² de surface de vente réalisée 60 % de la surface hors oeuvre nette 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinéma • Autres lieux recevant du public	1 place par classe 2 places par classe * 10 % de la surface du terrain 1 place pour 5 personnes assises 1 place pour 15 personnes assises - maximum 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

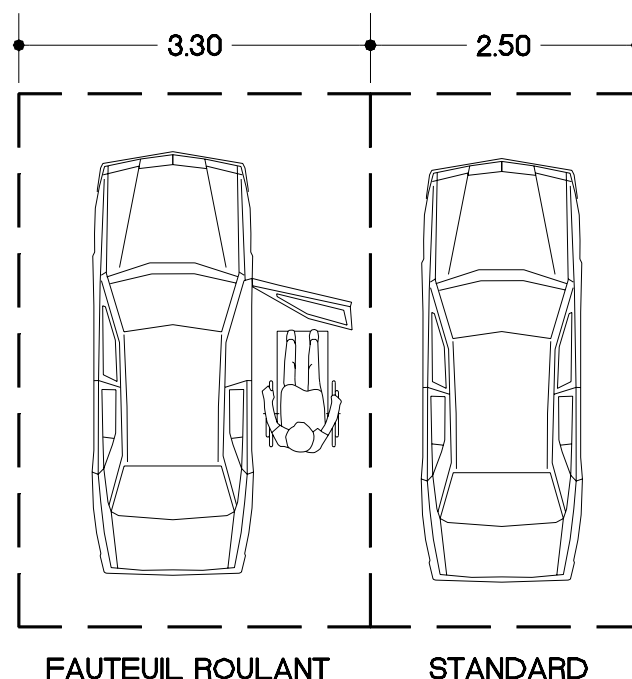
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

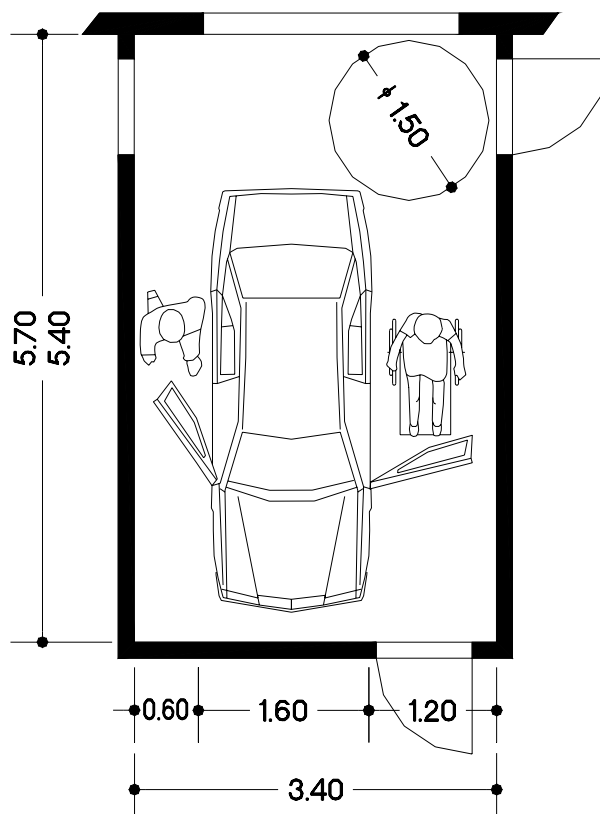
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



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

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

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

a) Rénovation

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

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

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

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

b) Construction

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

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

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

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

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

Commune de LAUZACH

Département du Morbihan

P_{LAN} L_{OCAL} D'**U**R_{BANISME}

Modification n° 1

5. Pages modifiées du rapport de présentation du PLU

PLU	Arrêté	Approuvé
Élaboration du PLU	le 31.03.06	le 22.12.06
Modification n°1		le 23.10.09

Etude réalisée par : Ludovic Bouchereau & Laurence Allain



TITRE 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE

Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

- I. Rappel des objectifs initiaux de la révision du P.L.U. 57
- II Enjeux soulevés par le diagnostic et orientations politiques 59
- III. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D. 60
 - 3.1. Conjuguer le développement de Lauzach avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire 60
 - 3.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain 61
 - 3.3.Affirmer la centralité et la vitalité du bourg 63
 - 3.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat 64
 - 3.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat 65

Chapitre 2 : La délimitation des zones 68

- I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet de la révision : les choix retenus pour la délimitation des zones 69
 - 1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U' 69
 - 1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine 71
 - 1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination 86
 - 1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr') 90
- II.Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet 92
- III. Tableau de superficie des différentes zones 94

TITRE 3 : JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES 95

Chapitre 1. Compatibilité du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme 96

- I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme 97
 - 1.1. Le principe d'équilibre 97
 - 1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale 98
 - 1.3. Le principe de respect de l'environnement 99
 - 1.4. Le développement durable 100
- II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme 101
- III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme 101

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000) 101

V.Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992) 101

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992 102

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993) 102

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (17 janvier 2001) 102

Chapitre 2. Compatibilité de la révision avec les projets supra-communaux 103

I.Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 104

II.Compatibilité avec les projets supra-communaux 104

Chapitre 3. Respect des servitudes d'utilité publique 105

I. Les servitudes principales 106

II.Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes 106

TITRE 4 : EVOLUTIONS DU PLU DEPUIS SON APPROBATION 107

Chapitre 1. Modification du PLU n°1 108

- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords qui étaient auparavant non réglementés font dorénavant l'objet de prescriptions spécifiques afin de favoriser l'insertion des bâtiments d'activité dans leur environnement et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants en privilégiant, par exemple, une volumétrie adaptée, le recours à des couleurs neutres et à certains types de clôtures (y compris celles indispensables à la sécurité des installations). Les haies de qualité, répertoriées sur le plan de zonage au titre de la protection des éléments du paysage, devront être conservées et intégrées au projet d'aménagement de la zone.

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un indice 'a' ajouté à leur dénomination (**1AUa**).

Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires reprennent l'indice 'i' (**1AUi ou 2AUi**) en cohérence avec la dénomination adopté pour le secteur urbain à usage d'activités existants à savoir la zone d'activités de la Haie (zone Ui évoquée auparavant).

Un secteur à urbaniser ayant une vocation principale d'hébergement de loisirs en lien avec la zone 1AUi est désignée par un indice 'l' ajouté à sa dénomination (**1AUl**).

1.2.1. La zone 1AUa ou les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

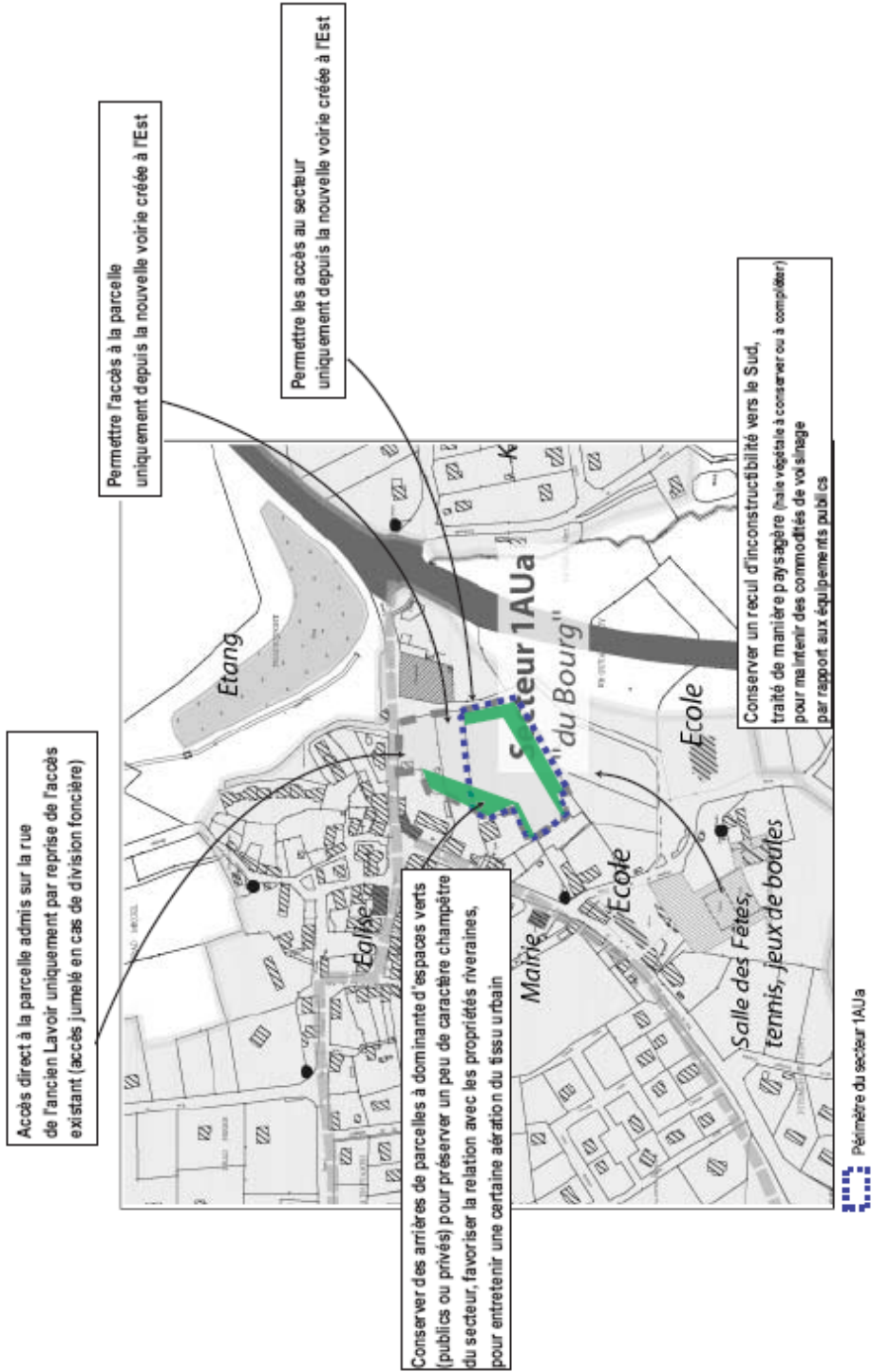
Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ub - se concentrent :

- pour l'essentiel sur le bourg, où 2 secteurs 1AUa ont été définis :
 - .. secteur 1AUa au Nord-Ouest du bourg, intercalé entre le bourg et l'entité urbaine de la Bocheterie située plus à l'Ouest : ce secteur représente la principale extension urbaine sur Lauzach,
 - .. secteur 1AUa à l'Ouest du bourg, localisé au sud du secteur 1AUa de la Bocheterie évoqué ci-dessus : il correspond à une légère extension du bourg entre la voie communale n° 3 et la voie communale n° 101,
 - .. secteur 1AUa au sein du bourg, inséré entre le centre-bourg (zone Ua à l'Ouest), le cimetière et le mémorial d'Indochine à l'Est, l'espace dévolu aux équipements publics au Sud.

- de manière très limitée sur l'entité urbaine de Keravilo localisée à l'Est du bourg et de la RD 140).

Orientations d'aménagement du secteur 1AUa du bourg



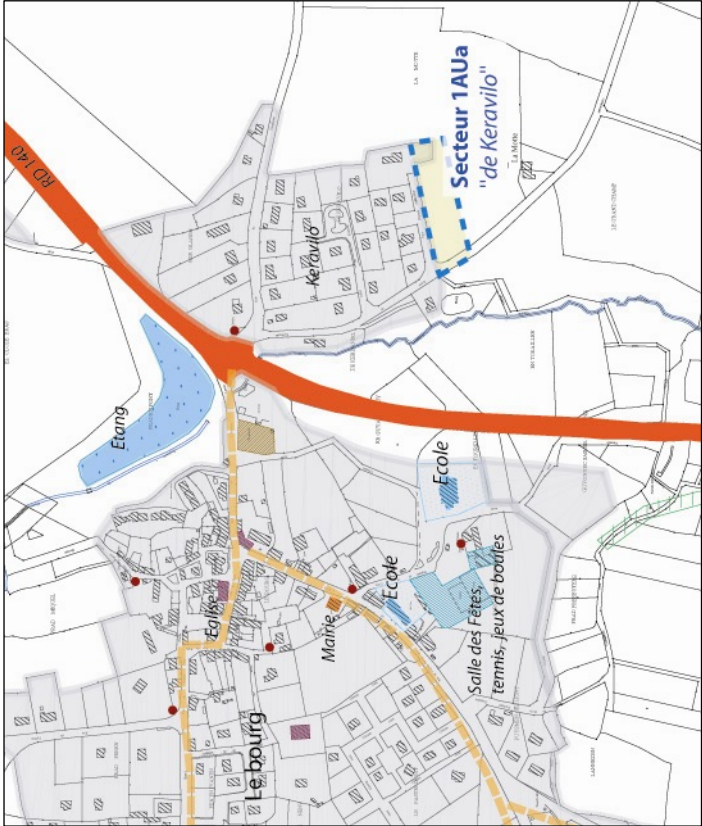
Les contraintes d'aménagement précisées sur le plan ci-dessus limitent à priori les potentialités de construction de ce secteur.

D'une emprise globale de 5 830 m² environ, ce secteur n'admettrait qu'un peu moins de 3 800 m² de surfaces réservées à la construction pouvant représenter une capacité d'accueil de 5 constructions.

Le secteur 1AUa de Keravilo (à l'Est du bourg et de la RD 140).

Positionnement du secteur sur Keravilo, en dehors mais à proximité du bourg

Ce secteur 1AUa constitue l'une des rares extensions urbaines admises en dehors du bourg sur un hameau, en l'occurrence sur celui de Keravilo, localisé à l'Est du bourg et de la RD 140.

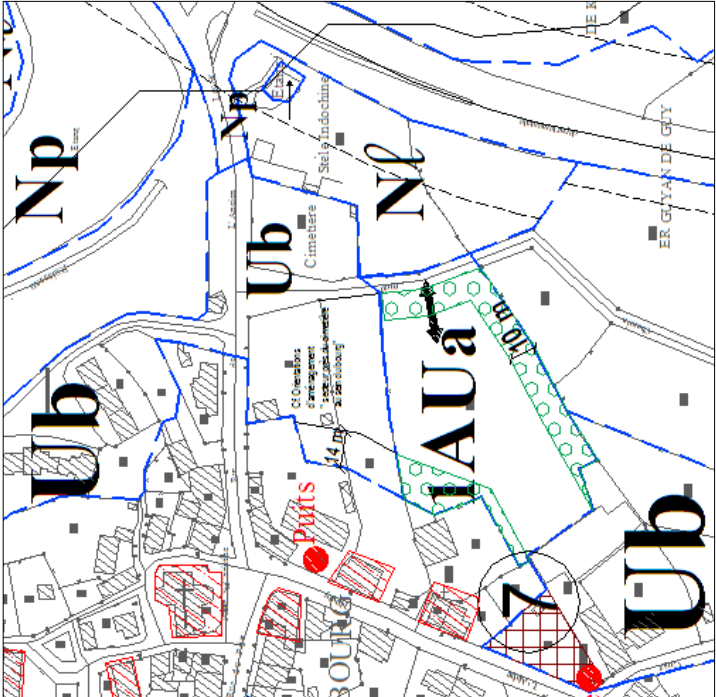


Ce secteur bénéficie toujours de la proximité immédiate du bourg. Il n'en est réellement séparé que par l'emprise de la vallée et par celle de la RD 140, le hameau de Keravilo pouvant être perçu comme une extension du bourg réalisée sous forme d'entité urbaine satellite.

. le secteur 1AUa du bourg, près du cimetière

Positionnement du secteur au sein du bourg

Ce secteur positionné à la fois en entrée de bourg et sur la façade Est du centre-bourg, s'inscrit dans un contexte fortement urbain.



Il s'insère en effet entre :

- les arrières des parcelles bâties desservies par la rue de l'abbé Noury au cœur du bourg,
- le cimetière à l'Est,
- les espaces réservés aux équipements publics au Sud, comprenant déjà l'école publique, la salle des Fêtes et des aires de loisirs, que viendra bientôt compléter la réalisation d'une salle multifonctions (qui n'est pas indiquée sur le plan joint),
- la rue de l'Ancien Lavoir marquant la principale entrée de bourg de Lauzach, au Nord.

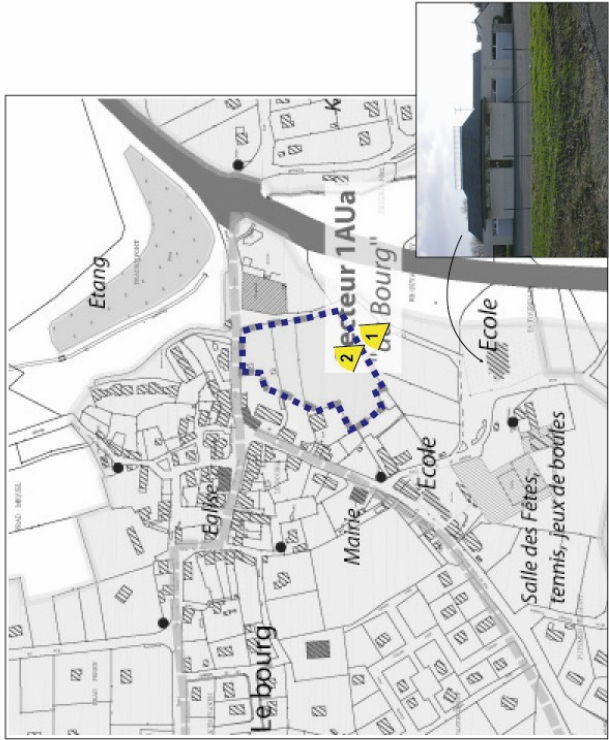
Approche paysagère de ce secteur proche du centre-bourg : un îlot de verdure au sein du bourg



Perception de la partie Sud du secteur depuis la voirie créée : Une haie végétale au premier plan, évoque le caractère champêtre du site. Le docher en arrière-plan, représente un repère paysager d'intérêt, soulignant la proximité du centre-bourg.



La ceinture végétale et la faible densité urbaine sur ce secteur, pourtant situé au contact avec le centre-bourg lui confèrent certains attraits : ce secteur bénéficie d'une certaine tranquillité, d'un cadre de vie verdoyant, d'une perspective visuelle profonde vers le Nord liée à la déclivité des terrains vers la rue de l'Ancien Lavoir.



Le bourg

La proximité des équipements publics (ci-dessus l'école) constitue également un des atouts de ce secteur, mais aussi une contrainte en terme de commodités de voisinage.

Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).

Objectifs, capacités d'accueil et conditions d'aménagement du secteur 1AUa du bourg

Le secteur 1AUa proche du cimetière et au sein du bourg représente une enclave végétale, dont la trame végétale revêt un intérêt paysager mais aussi un atout pour favoriser l'intégration de nouvelles constructions sur ce site.

Déjà classé en zone NAa au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce secteur conserve sa vocation à usage d'habitat (dominant) dans le cadre du présent P.L.U.

Son urbanisation répond notamment aux objectifs suivants :

- apporter de la consistance urbaine au bourg, qui plus est sur un secteur situé au contact avec le centre-bourg,
- privilégier dans la mesure du possible la construction sur des secteurs ayant perdu leur véritable intérêt agricole.

Cependant, ces objectifs ne doivent pas occulter d'autres intérêts ou d'autres contraintes que l'aménagement d'un secteur comme celui-ci doit prendre en considération, en particulier :

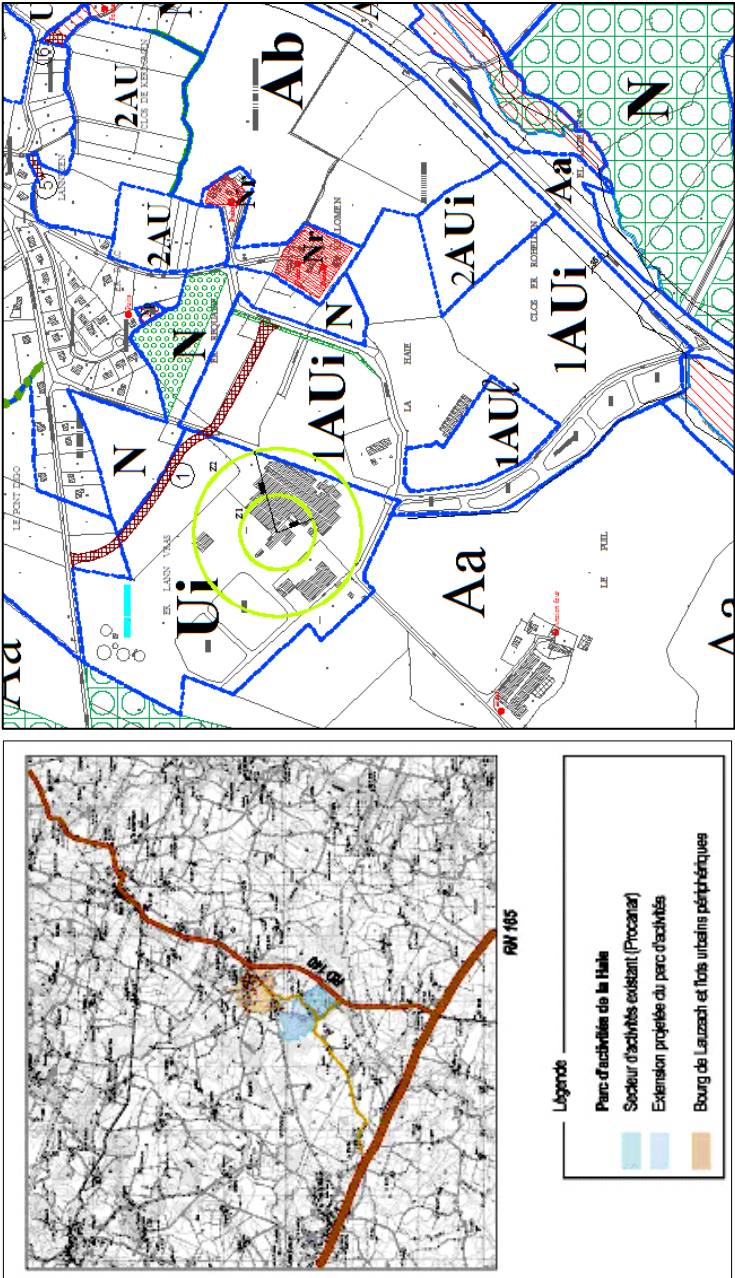
- la trame "bocagère" qui a été conservée aux portes du centre-bourg : ces prés relativement étriés, ceinturés de haies végétales, créent un paysage respirant une certaine tranquillité.
- la proximité des équipements publics mérite une attention particulière : participant à l'animation de la commune, ces bâtiments d'intérêt collectif impliquent des activités, des déplacements, des manifestations souvent générateurs de bruits. La réalisation de constructions à usage d'habitation doit prendre en compte cette contrainte pour éviter tout risque de conflit et la perception de nuisances par les futurs particuliers.

Au regard de ces contraintes d'urbanisation ont été définis certains principes d'aménagement illustrés sur le plan exposé ci-après. Ces orientations retrouvent une traduction réglementaire sur le plan de zonage du présent P.L.U.

1.2.2. La zone 1AU_i : favoriser l'accueil d'activités et le développement des établissements
Procanar / Palmiplume par une extension du Parc d'activités de la Haie

La zone 1AU_i correspond aux espaces réservés à l'extension de la zone d'activités (classée en Ui, actuellement occupée par les établissements Procanar / Palmiplume), localisée au Sud-Ouest du bourg de Lauzach.

Localisation du Parc d'activités de la Haie et de son extension projetée :
au Sud du bourg, le secteur 1AU_i s'appuie sur la RD 140 à l'Est



Il est à noter que les secteurs d'activités sont isolés du bourg et des îlots bâtis périphériques d'espaces inconstructibles, notamment de zones "naturelles" sur leurs franges Nord et Est.

Evolution du zonage par rapport au P.O.S.

Par rapport à l'ancienne zone NAI du P.O.S., la zone 1AU_i d'une superficie de l'ordre de 20 hectares, intègre des terres agricoles d'une surface d'environ 12 hectares intercalée entre :

- l'ancienne zone NAI située à au Nord-Ouest (en extension de la zone Ui occupée par Procanar),
- la RD 140 localisée en contrebas plus au Sud-Est,
- la voie communale n° 1 (l'ancienne RD 140) localisée au Sud-Ouest.

Cette zone 1AU_i s'étend également légèrement plus au Nord en direction de Kerlomen.

L'adjonction de ces terrains à l'ancien périmètre de la zone NAI vise à favoriser un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone d'activités et à optimiser les conditions de commercialisation des terrains et d'implantation des entreprises.

Il est néanmoins à souligner que la partie Nord-Ouest du secteur 1AU_i (ancien secteur NAI situé au Nord-Ouest du chemin rural n° 4), formant l'extension de la zone d'activités existante (zone Ui) est déjà partiellement utilisée en tant qu'aire de stationnement des véhicules du personnel de l'entreprise Procanar. Ce parking couvre une emprise de plus d'un hectare.

Contexte paysager du secteur 1AU de "la Haie"

L'ensemble formé par les secteurs 1AU_i et 1AU_i se décompose en deux entités :

. l'une, située au Nord de la nouvelle voie communale (route de Kerlomen), forme l'extension de l'actuel espace d'activités de Procanar. Déjà classé en zone NAI au P.O.S. jusqu'alors en vigueur, ce site est partiellement occupé par un parc de stationnement, plus ou moins aménagé, réservé aux véhicules du personnel des établissements Procanar / Palmiplume.

Bordé de part et d'autre par des haies végétales, ce secteur a maintenu sur les abords de la route de Kerlomen, un espace formant une friche végétale demandant à être aménagée (cf. photo 1).

. l'autre entité, au Sud de la voie communale allant sur Kerlomen, se compose de deux grands secteurs agricoles, délimités par des haies végétales. Ces espaces agricoles forment de grandes unités agricoles, champs ouverts globalement inclinés vers le Sud-Est ou vers l'Est, à l'exception des terrains localisés au Nord-Ouest qui regarde plus vers Procanar ou vers l'Ouest (cf. photos 2,3,5).

Approche paysagère

Photo 1 : entité Nord du secteur 1AUi

Photo 2 : parcelle Nord de l'entité Sud.
Une haie végétale et un bâtiment agricole ferment le champ visuel.

Photo 3 : la même parcelle, refermée par des haies, perçue depuis les abords du bâtiment agricole.

Photo 4 : la voie communale, longeant par le Sud-Ouest le secteur 1AUi.

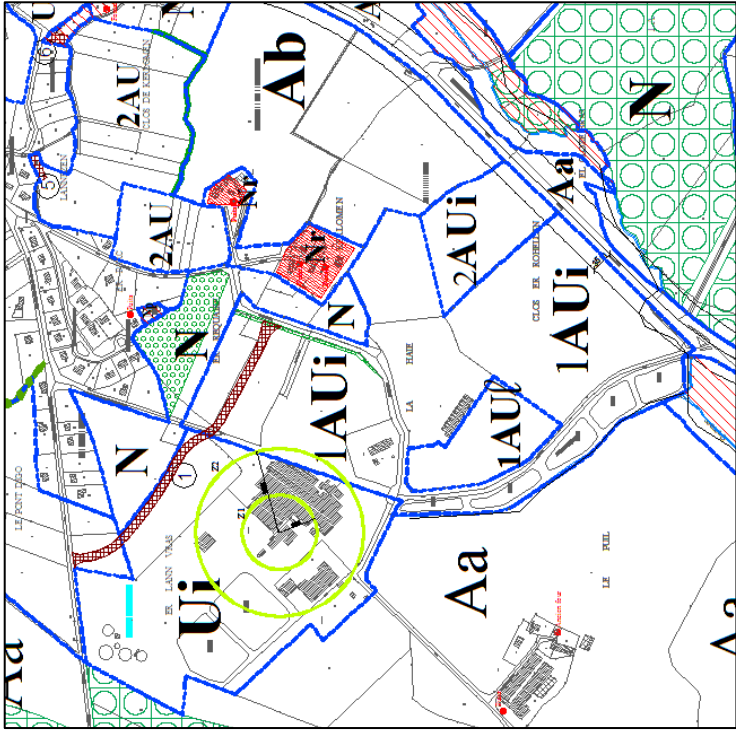
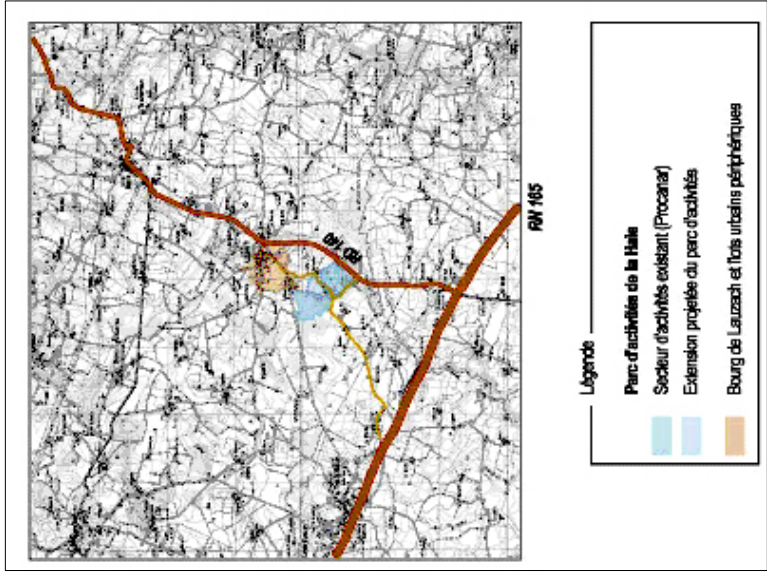
Photo 5 : perception "panoramique" de l'entité Sud du secteur 1AUi depuis la RD 140



Conditions de desserte du secteur

Ces prés sont desservis en premier lieu par la nouvelle voie de desserte de ce quartier qui borde par l'Est le secteur 1AUa et se raccorde au Nord à la rue de l'Ancien Lavoir.

Ce secteur est par ailleurs desservi par les réseaux en périphérie immédiate du site et raccordable au réseau d'assainissement collectif (rue de l'Ancien Lavoir).



Principes d'aménagement :

Le diagnostic (sommaire) réalisé sur le site met notamment en évidence :

- le positionnement de ce secteur d'activités en espace agricole et bénéficiant de l'effet "vitrine" sur les abords de la RD 140, au Sud du bourg de Lauzach,
- l'exposition visuelle du secteur visé par le projet d'extension de la zone d'activités, lié à sa topographie et au paysage agricole plutôt ouvert (sensibilité paysagère du site à travers sa perception depuis la RD 140 et la voie communale bordant le site au Sud-Ouest).
- des conditions de desserte globalement favorables (par la RD 140 et la voie communale n° 1 à l'Ouest desservant les établissements Procanar/Palmiplume), mais qui ne peuvent occulter un point névralgique de circulation, en l'occurrence l'intersection entre ces deux voies : le raccordement sur la RD 140, voie au trafic relativement rapide à hauteur du site, devra faire l'objet d'une attention particulière,
- la proximité du lieu-dit de Kerlomen au Sud du bourg et d'une exploitation agricole à l'Ouest.

Au regard de ces principaux éléments mis en évidence par le diagnostic, le présent P.L.U. apporte certaines orientations relatives à l'aménagement de ce secteur.

Néanmoins, la Commune a engagé une étude d'aménagement du Parc d'activités de la Haie, qui permettra de préciser les conditions d'aménagement de ce secteur et de les adapter :

- aux objectifs de traitement paysager et de l'image véhiculée par ce Parc d'activités perçu depuis la RD 140 et entrée Sud de Lauzach,
- aux objectifs de viabilisation et de commercialisation des terrains et d'accueil d'entreprises,
- aux objectifs de développement des activités sans porter préjudice aux habitations riveraines.

C'est pourquoi, les quelques orientations d'aménagement émises dans le cadre du présent P.L.U. n'ont pas de portée réglementaire et demandent à être enrichies par l'étude spécifique d'aménagement du "Parc d'activités de la Haie" .

Seule obligation s'imposant à l'aménagement du secteur 1AUi : **le respect d'un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 s'imposant aux futurs constructions et installations et au minimum de 5 m de l'alignement des autres voies.**

Principales orientations d'aménagement :

- **Maintenir des abords végétalisés du secteur :**
Il s'agit de maintenir un caractère plutôt champêtre sur ce secteur inscrit dans un cadre agricole. Les espaces végétalisés favoriseront de surcroît une gestion des eaux pluviales, notamment par une limitation des débits en eaux de ruissellement.
- **Respecter la marge de recul inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la RD 140 :**
Ce recul s'impose pour des raisons de sécurité et pour limiter l'impact visuel de futurs volumes bâtis qui chercheraient à profiter de la proximité de la RD 140.
Au sein des espaces situés en bordure de la RD 140 et compris dans cette marge de recul, seuls peuvent être admis les ouvrages nécessaires à la réalisation des réseaux et ouvrages de gestion et de traitement des eaux pluviales (bassins, réseaux).
- **la prise en compte de sensibilité de certains secteurs au regard de la proximité de quartiers d'habitat : éviter sur le secteur Nord-Ouest (en direction de Kerlomen) l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat** et pouvant générer des nuisances pour les riverains.
Il s'agit ainsi d'éviter de créer à terme des risques de conflit réciproques entre résidents et entreprises et de maintenir une certaine qualité de vie pour les habitations.
- **la prise en compte de la proximité des secteurs d'habitat : le maintien de zones naturelles (classées N) faisant office d'espaces tampon sur les marges Nord de la zone 1AU_i.**
Le présent P.L.U. souligne la nécessité de maintenir des espaces tampon (prés classés en zones naturelles) sur les marges Nord de la zone d'activités pour limiter les risques de nuisances pouvant survenir pour les habitations et les risques de contentieux notamment pour problème de bruit qui pourraient contraindre le fonctionnement des établissements d'activités. Il s'agit de garantir les conditions de vie des habitants et les conditions de fonctionnement et de développement des entreprises.

La zone 1AU_l : des réserves foncières pour le développement urbain

La zone 1AU_l peut accueillir des activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports qui sera mis en place sur le secteur riverain (cf. partie 4 et titre 1 du rapport de présentation).

Les zones 2AU : des réserves foncières pour le développement urbain

Les zones 2AU sont des secteurs urbanisables à plus ou moins long terme, représentant des réserves foncières dont les terrains insuffisamment desservies à proximité par les équipements ou difficilement raccordables aux réseaux, ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et ne pourront l'être qu'après une modification ou une révision du PLU.

Les zones 2AU définis sur Lauzach concernent des terrains qui étaient jusqu'alors ou bien classés pour partie en zone NAA ou bien en zone NC par le P.O.S.

Deux secteurs 2AU ont ainsi été délimités. En contact l'un avec l'autre, ils sont concentrés sur le secteur de Kerlomen localisé sur les marges Sud du bourg :

Ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, au regard des objectifs suivants :

- répondre aux besoins de développement urbain définis par le P.A.D.D. (environ 200 logements à réaliser à l'horizon 2015) : ces deux secteurs, représentant une superficie de 7,4 hectares de terrains, permettraient d'accueillir une soixantaine de constructions au Sud du bourg.
- favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg en le développant vers le Sud : néanmoins, compte tenu du positionnement de ce secteur au Sud de la commune, son urbanisation ne constitue pas une priorité à court terme, puisqu'il est à supposer que les ménages s'installant sur Kerlomen auront tendance à prendre la voirie créée pour regagner par le Sud la RD 140.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs 2AU devront veiller à favoriser et à inciter les relations entre ces nouveaux quartiers d'habitat et le centre-bourg.

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARE		
		AVANT REVISION *	APPROBATION DU PLU	APRES MODIFICATION N°1
Urbaine "U" (71.7 ha)	Ua	6	6,2	6,2
	Ub	44.3	48,4	48,7
	Ubl		3.6	3.6
	Ui	10	13	13
A urbaniser "AU" (46.3 ha)	1 AUa	21.6	14,3	14
	1 AUi		20.1	19,8
	1 AUi			2,1
	2 AU		7,4	7,4
	2AUi		4.3	2,5
Naturelle "N" (94.9 ha)	N	176.5	55,4	55,4
	Ni		2,5	2,5
	Nh		8,2	8,2
	Nr		5,3	5,3
	Np		89,2	89,2
Agricole "A" (793 ha)	Aa	817.6	635,4	635,4
	Ab		51,3	51,3
	Ac		47,5	47,5
	Ae		63,9	63,9
Total superficie		1076	1076	1076

(*)

superficies au POS approuvé en 1983 et modifié en 1998.

TITRE 4 :

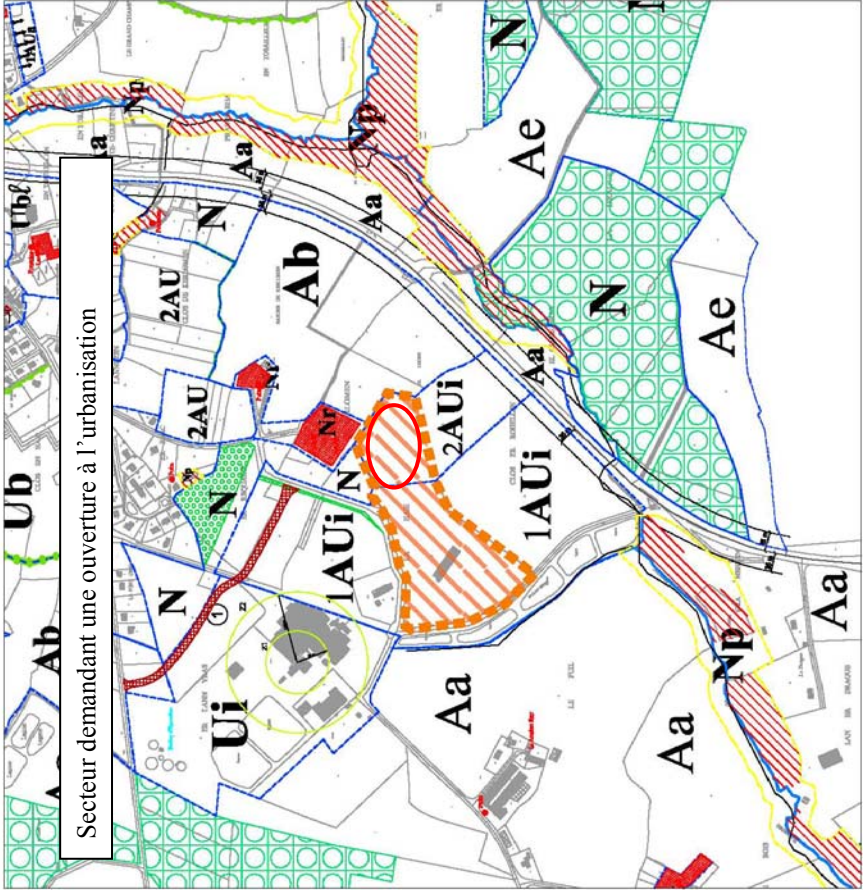
EVOLUTIONS DU P.L.U.

DEPUIS SON APPROBATION LE 22 DECEMBRE 2006

Chapitre 1.
Modification n°1 du PLU

La concrétisation de ce projet sur le court terme demande l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUi correspondant à 1,8 ha (sur les 4,3 ha correspondant à la zone 2AUi).

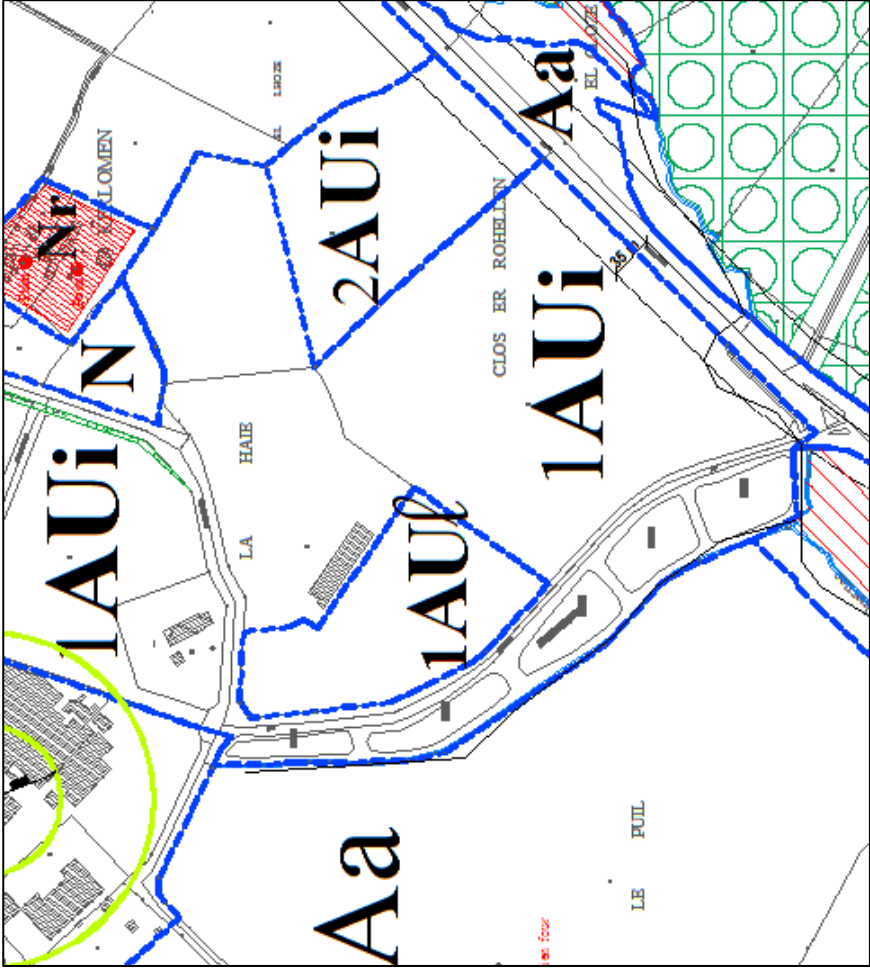
Extrait de plan de zonage du dossier de PLU approuvé, avant modification.



 Secteur visé par un projet d'activités

Le projet nécessite également la mise en place d'un zonage 1AUl sur la partie ouest du site destinée à la réalisation d'une aire d'hébergement sous la forme d'un camping, pour une superficie d'environ 2,1 ha (soustraite à la zone 1AUi).

Modification du zonage du parc d'activités de la Haie

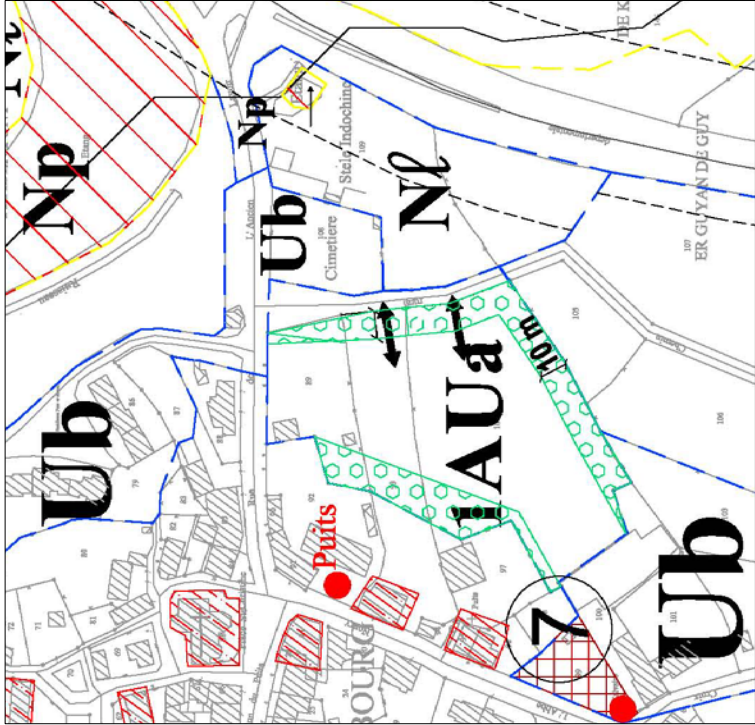


II. Le projet de modification du zonage du secteur 1AUa en entrée d'agglomération près du cimetière

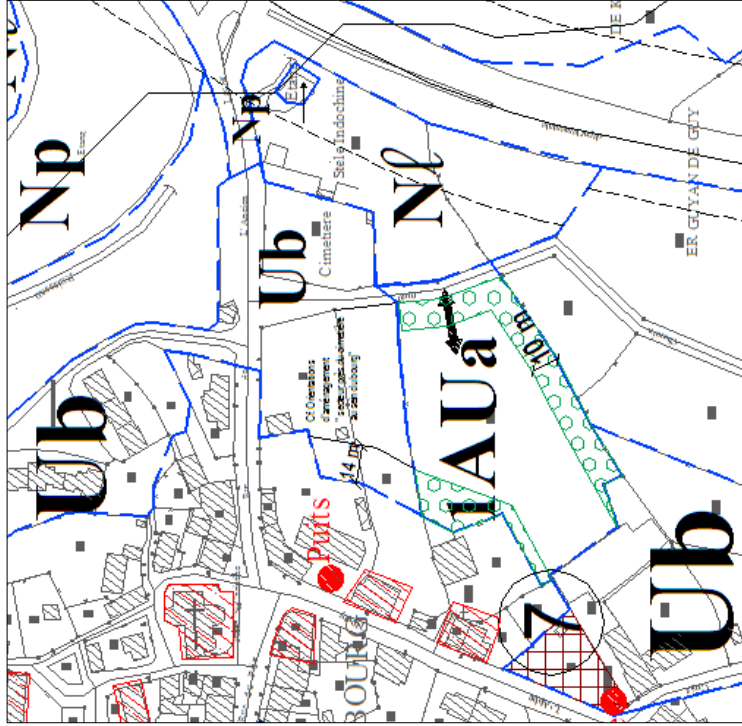
Afin de favoriser la construction au sein du bourg, il est envisager de repasser en zone Ub une partie d'un secteur classé en zone 1AUa au Plan Local d'Urbanisme (environ 0,3 ha).

Il est à rappeler que le secteur est desservi par les réseaux et que le PLU l'a classé en zone 1AUa afin de garantir un aménagement cohérent du site prenant son positionnement (proche du centre-bourg et proche de la salle multifonction et des écoles, et prenant également la qualité paysagère et les ambiances ressenties sur ce secteur ayant conservé des allures champêtre.

Actuellement l'aménagement d'ensemble du secteur est pénalisé par des contraintes foncières (rétention). Pourtant, le découpage parcellaire actuel assure des possibilités d'accès directs des deux parcelles situées au nord de la zone depuis une entrée directe d'une habitation existante au nord-est du site et depuis la nouvelle voie communale la longeant par l'est.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

Les terrains au nord du site faisant l'objet de projets de plusieurs constructions, il est par conséquent proposé d'adapter le zonage du PLU par un zonage Ub afin de faciliter leur réalisation à court terme, sans que ceci remette en cause un projet d'aménagement global de la partie sud du site maintenu en secteur 1AUa.

Les orientations d'aménagement prévues évoluent également au regard de ce nouveau classement afin de permettre des accès directs aux constructions qui seront réalisées sur la parcelle donnant sur la rue du l'ancien Lavoir uniquement par reprise de l'accès existant à la maison d'habitation (qui était intégrée à la zone 1AUa), ceci pour de question de sécurisation des flux. Les accès directs à la parcelle ne donnant pas sur cette voie seront permis le long de la nouvelle voie communale délimitant le site par l'Est.

Le règlement de la zone Ub fait désormais référence aux orientations d'aménagement afin de leur donner une portée réglementaire. (cf. chapitre suivant).

Sur le plan de zonage, la flèche correspondant aux orientations d'aménagement de la zone 1AUa n'a plus lieu d'être et est supprimée.

La bande de 10 mètres d'espaces verts à paysager ou planter est également supprimée le long de cette voie. Elle était initialement prévue en délimitation d'ensemble de la zone 1AUa pour créer une zone tampon avec la salle multifonction. Elle n'a pas lieu d'être sur la partie haute du site qui fait face au cimetière.

Un recul inconstructible de 14 mètres est indiqué au plan de zonage, en concordance avec les orientations d'aménagement initiales.