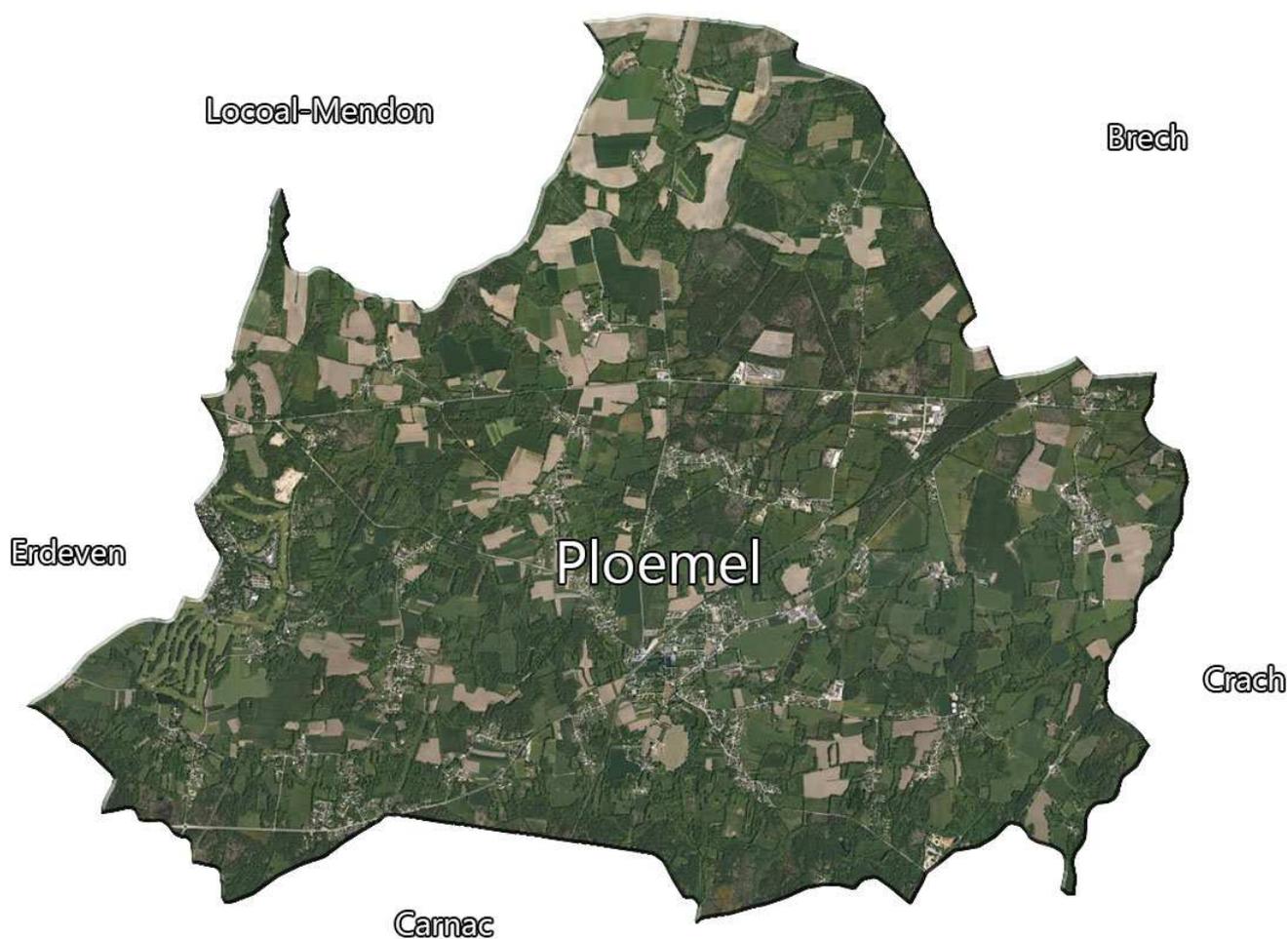




MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°1

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 20 septembre 2016



COMMUNE DE PLOEMEL

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	6
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	11
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	17
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	21
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AU	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
Chapitre I Règlement applicable aux zones Nd	36
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ng	40
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nh	43
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Nr	48
ANNEXES	

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRESENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS 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 PLU se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

■ **Les zones urbaines, dites "zones U"** : elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ **Les zones à urbaniser, dites "zones AU"** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

■ **Les zones agricoles, dites "zones A"** : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

■ **Les zones naturelles, dites "zones N"** : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

Hauteur maximale

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

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

■ **Emprises publiques** : aires de stationnement publiques, places publiques, jardins publics, emplacements réservés divers....

■ **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

■ **Abri de jardin** : Construction destinée au remisage de matériel de jardinage.

■ **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.

■ **Ruine** : bâtiment n'ayant pas conservé l'essentiel des murs porteurs (article L 111-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 6 - DENSITÉ

■ 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 de modénature en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

■ 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).

■ 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 (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

■ Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public. La notion d'aires de sports inclut les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).

■ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

Les garages collectifs de caravanes,

■ Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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

■ d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

■ de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, 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 ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- *"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).*
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, article 1^{er} - 1^{er} §: *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».*
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

ARTICLE 10 - ESPACES BOISÉS

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. Des reculs peuvent être imposés le cas échéant entre ces espaces boisés classés et les projets de constructions.

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

En limite d'espace boisé classé, 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).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, qui est représenté par le centre ancien du bourg.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au plan conformément à la légende.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à un mois, sauf dans les 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 jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Electricité et téléphone

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

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.

■ Eaux pluviales

Lorsque aucun dispositif de récupération ou d'infiltration sur place n'est réalisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques. Toutefois, l'implantation à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect avec les constructions avoisinantes.

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 SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées en ordre continu, en jouxtant l'une au moins des limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Lorsqu'une construction principale implantée en limite de voie ou d'emprise publique ne jouxte qu'une des limites séparatives, la continuité jusqu'à l'autre limite séparative doit être assurée par un mur d'une hauteur maximale de 2 m et d'aspect similaire à la construction qu'il prolonge.

Les autres constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 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 au point le plus haut de la toiture, est fixée à **11,00 m**. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- a) Les toitures, à l'exception des toitures-terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou en chaume.
- b) La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°. La pente des toitures couvertes en chaume pourra atteindre 60°.
- c) Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.
- d) Les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif pourront être couverts en toitures-terrasses. Autrement, celles-ci ne seront admises que pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende, les règles édictées à l'annexe n° 2 doivent être respectées.

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

Sont autorisés :

- a) Talus, murets et haies végétales
- b) Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel
- c) Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,50 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.
- d) Sur les limites entre propriétés seulement :
 - grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale de même hauteur
 - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 m.

Sur rue, 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.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION 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 b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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. Elle comprend les secteurs :

- **Uba**, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- **Ubl**, destiné aux aménagements sportifs et de loisirs pouvant nécessiter la réalisation de constructions (équipements sportifs, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs...)

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Uba :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à un mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur.

En secteur Ubl :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub 2,

- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et des dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les équipements liés aux réseaux d'intérêt collectif

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

En secteur Uba :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances, sous réserve de s'effectuer sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

En secteur Ubl :

- Les activités commerciales liées à l'exploitation des activités d'hébergement (petite restauration, alimentation)
- Les autres constructions et les installations, y compris les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisirs, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, de camping et de loisirs.
- Les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services, sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. La création de logement de fonction est limitée à un par établissement.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

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 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

Lorsque aucun dispositif de récupération ou d'infiltration sur place n'est réalisé, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

- **En secteur Uba** : les constructions principales, annexes et dépendances peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à 1,90 m au moins de celles-ci.
- **En secteur Ubl** : les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur Uba :

- 30 % (0,3) pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement
- 50 % (0,5) pour les terrains desservis par le réseau public d'assainissement

En secteur Ubl : 15 % (0,15).

Dans le cadre de projet de lotissements ou de groupe d'habitations, la globalisation de ce pourcentage d'emprise au sol sur la totalité du périmètre de l'opération est autorisée.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture) et à l'égout de toiture, pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles,
- à l'acrotère, pour les constructions couvertes en toitures-terrasse,

est fixée comme suit :

En secteur Uba : 10,00 m au faîtage, 6,00 m à l'égout de toiture, 4,00 m à l'acrotère.

En secteur Ubl : 8,00 m au faîtage, 4,00 m à l'égout de toiture, 4,00 m à l'acrotère.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.

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

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou en chaume.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°. La pente des toitures couvertes en chaume pourra atteindre 60°.
- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.
- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Clôtures (voir également annexe n° 3):

*a b c et possible sur limites entre propriétés
a b c sur rue ou chemin*

- a) Talus, murets et haies végétales
- b) Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel
- c) Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,50 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.
- d) Sur les limites entre propriétés seulement :
 - grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale de même hauteur
 - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 m.

Sur rue, 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.

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

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet 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, le pétitionnaire devra soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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.

ARTICLE Ub 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 III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

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 résidences mobiles de loisirs isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

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

- Le logement de fonction (un par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
 - et que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 120 m².
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Accès

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

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

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

- la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et sentiers piétons.

ARTICLE U*i* 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité - téléphone

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

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.

■ 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 U*i* 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE U*i* 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies RD 105 et RD 22, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de **10 m** de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins **5 m** de la limite de l'emprise des voies.

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

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

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Nh et Nr, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- **20 m** pour les installations classées soumises à déclaration,
- **35 m** pour les installations classées soumises à autorisation.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

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 3,00 m.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur de la bande de 100 m par rapport à la RD 22, portée au document graphique, la hauteur maximale des constructions est de **8,00 m** à l'acrotère.

En dehors de cette marge de recul, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

ARTICLE U12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

- **1AUa**, affecté à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **1AUi**, affecté à des activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,
- **1AUI**, affecté aux activités sportives, de loisirs et de tourisme

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU 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 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ensecteur 1AUa :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes, de bateaux ou de camping-cars, et les dépôts de véhicules 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 de caravanes isolées pour une durée supérieure à un mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin détachés de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3m de hauteur.

En secteur 1AU1 :

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En secteur 1AUI :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 1AU2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.
- En secteur de **zone humide**, sont interdits :
 - Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article 1AU 2,
 - Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
 - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article 1AU 2).
 A l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).
- Dans une bande de **35 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, sont interdits :
 - Toute construction même ne comportant pas de fondations, tous 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 1AU 2,
 - Le stationnement de caravanes ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.

ARTICLE 1AU2-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs 1AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1 du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AU 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 pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. 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.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au

fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

En secteur 1AUa :

- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances, sous réserve de s'effectuer sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En secteur 1AUi :

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité, et que sa surface hors œuvre nette ne dépasse pas 100 m².
- La création ou l'extension d'ouvrages techniques des services gestionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 8 du Titre 1er du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur 1AUI :

- Les constructions et installations, y compris les terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et résidences mobiles de loisirs, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions nécessaires à des activités d'hébergement ou de restauration, sous réserve d'être liées aux activités sportives et de loisirs, et que l'assainissement des effluents puisse être assuré conformément aux règles en vigueur.
- Les constructions à usage de logement de fonction, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. La création de logement de fonction est limitée à un par établissement.
- En secteur de **zone humide**, sont autorisés sous conditions particulières :
 - Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
 - Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
 - Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Dans une bande de **35 mètres de part et d'autre des cours d'eau**, sont autorisés sous conditions particulières :
 - Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages

techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

ARTICLE 1AU3 -VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée dont la largeur minimale est fixée comme suit :

En secteurs 1AUa et 1AUl : 3,50 m ; **en secteur AUi** : 5,00 m pour les voies de desserte et 6,00 m pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les chemins piétons portés au document graphique peuvent être traversés par la voirie interne.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent PLU.

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

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

ARTICLE 1AU4 -DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Electricité, téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Dans les opérations autorisées de plus de 10 lots à créer, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

▪ Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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 retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

▪ **Eaux pluviales**

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

ARTICLE 1AU 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

En secteurs 1AUa et 1AUI : sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU, les constructions et installations, soit peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publiques, soit doivent être implantées conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, aux documents graphiques.

En secteur 1AUi :

- Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Le long des autres voies :

- les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de **10m** de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

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

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

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

ARTICLE 1AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur 1AUa, les constructions principales, annexes et dépendances peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à 1,90m au moins de celles-ci.

En secteur 1AUI, Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Nh et Nr, comptée à l'intérieur de la zone 2AU et fixée comme suit :

- **20 m** pour les installations classées soumises à déclaration,

- **35 m** pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

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 3m.

En secteur 1AUI, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives. Cette marge de recul doit être régulièrement débroussaillée et laissée libre de tout dépôt de matières inflammables, dans un souci de prévention des incendies.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En secteur 1AUa :

- 30 % (0,3) pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement
- 50 % (0,5) pour les terrains desservis par le réseau public d'assainissement

En secteur 1AUI : 15% (0,15)

Dans le cadre de projet de lotissements ou de groupe d'habitations, la globalisation de ce pourcentage d'emprise au sol sur la totalité du périmètre de l'opération est autorisée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs AUa et AUI : la hauteur d'une construction, mesurée :

- au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture) et à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles)

- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse)

est fixée comme suit :

zone	égout	faîtage	acrotère
AUa	6,00 m	10,00 m	4,00 m
AUI	6,00 m	8,00 m	4,00 m

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

En secteur 1AUI : à l'intérieur de la bande de 100 m par rapport à la RD 22, portée au document graphique, la hauteur maximale des constructions est de 8,00 m à l'acrotère. En dehors de cette bande, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation 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 le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

En secteurs 1AUa et 1AUi :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°.
- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.
- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec celui de la construction principale.

En secteur 1AUi :

- Façades
 - Les constructions feront l'objet d'une recherche dans la composition des ouvertures.
- Toitures
 - Le couvrement des constructions devra intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation.
 - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions.
- Matériaux
 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, devront être enduits ou recouverts.
 - Les toitures seront couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet.

Clôtures (voir également annexe n° 3):

En secteur 1AUa, sont autorisés :

- a) Talus, murets et haies végétales
- b) Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel
- c) Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,50 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.
- d) Sur les limites entre propriétés seulement :
 - grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale de même hauteur
 - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non d'un grillage, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 m.

Sur rue, 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.

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

Sauf impératif technique ou de sécurité, les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

En secteurs 1AUi et 1AUj, les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité

impérative liée au caractère de l'établissement. Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION 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 règlement.

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

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

En secteur 1AUa :

Les opérations comportant plus de dix logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons et vélos...) représentant au minimum 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 m.

En secteur d'assainissement collectif, les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées.

En secteurs 1AUi et 1AUl :

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

Sauf incompatibilité réglementaire, les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, débroussaillées et dépourvues de tout dépôt de matières inflammables, notamment dans un souci de prévention des incendies.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU

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 espaces n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones 2AU comportent les secteurs :

- **2AUa**, destiné à accueillir principalement de l'habitat,
- **2AUI**, destiné à recevoir principalement des activités de loisirs.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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.

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs 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 pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

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 2AU 3 – VOIRIE ET ACCÈS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 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 de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU conformément à la légende,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des cas prévus à l'article A 2 :

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol (carrières – mines).
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non compatible avec les objectifs relevant de la vocation de la zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- L'édification des habitations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation, quelle que soit sa structure juridique, individuel ou sociétaire, sous réserve :

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

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

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- Les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

- Les éoliennes, sous réserve de ne pas créer de gêne aux activités protégées par la zone.

- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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 suivant le sinistre.

← seulement si existant en Zone A

- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

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

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

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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.

Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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 PLU. 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).

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à **au moins 5 m** de la limite d'emprise des voies. Toutefois, une implantation en limite d'emprise peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

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

Les 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 A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **Logements de fonction** : La hauteur maximale est fixée comme suit :

4,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,

9,00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

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

- **Bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone : leur hauteur n'est pas limitée.

- **Utilisations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone** :

La hauteur des **dépendances** détachées de la construction principale ne peut excéder 5,00 m au faîtage.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou en chaume, ou autres matériaux d'aspect similaire.

- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°. La pente des toitures couvertes en chaume pourra atteindre 60°.

- Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

- Les annexes et dépendances doivent avoir un aspect en harmonie avec à celui de la construction principale.

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

Les clôtures doivent tenir compte des usages et s'harmoniser avec le paysage et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques (*voir annexe 1*).

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Des plantations seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nd

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

La zone Nd est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU
- 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tous 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 autres que ceux visés à l'article Nd2,
- Tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter des zones humides.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nd2.
- 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 d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et de n'affecter aucune zone humide : les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces naturels ou du patrimoine (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 constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du service ferroviaire.
- Sous réserve de n'affecter aucune zone humide : les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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

- Sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE Nd 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nd 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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.

Assainissement

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.

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions autorisées à l'article Nd2 doivent être implantées à au moins **5,00 m** de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nd2. 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 Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Nd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder **5,00 m** au faîtage.

ARTICLE Nd 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

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

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

La hauteur des clôtures est limitée à **1,50 m (1,00 m** pour les murets).

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nd 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe 1).

ARTICLE Nd 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ng

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

La zone Ng couvre les parties non urbanisées du golf de Saint-Laurent, qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère mais où la réalisation d'aménagements spécifiques peut être admise.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU.

ARTICLE Ng 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tous 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 autres que ceux visés à l'article Ng2,
- 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 d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports.

ARTICLE Ng 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la gestion du terrain de golf, ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Ng 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités

autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ng 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

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.

Assainissement

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.

ARTICLE Ng 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions autorisées à l'article Ng2 doivent être implantées à au moins **5,00 m** de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ng2. 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 Ng 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Ng 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Ng 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ng 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder **5,00 m** au faîtage.

ARTICLE Ng 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,50 m (1,00 m pour les murets)**.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ng 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (voir annexe 1).

ARTICLE Ng 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE Ng 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et activités autres que celles autorisées à l'article Nh 2.
- 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 parcs d'attraction, les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les divisions foncières de 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 d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à un mois, 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 PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de l'espace rural (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,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités nuisantes, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels et matériaux si les constructions d'origine présentent un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée de 3,50 mètres de largeur au minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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.

Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article 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 SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à 1,90 m. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % (0,4) de la partie constructible des parcelles existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée à **4,00 m** à l'acrotère et **9,00 m** au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture). 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.

Dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au document graphique conformément à la légende, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture.

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

La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder **5,00 m** au faîtage.

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

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les murs seront soit en granite appareillé, soit en bois, soit en maçonnerie enduite.
- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou en chaume, ou en matériaux d'aspect similaire.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°. La pente des toitures couvertes en chaume pourra atteindre 60°.
- Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les « chiens assis » sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- a) Talus, murets et haies végétales
- b) Clôtures en bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel

c) Murs bahuts de 0,80 m maximum surmontés ou non d'un grillage ou d'une lisse, d'une hauteur totale maximale de 1,50 m. Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

d) Sur les limites entre propriétés seulement, grillages sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel, doublés ou non d'une haie végétale de même hauteur

Sauf impératif technique ou de sécurité, les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Nh 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

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

ARTICLE 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 IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

La zone Nr est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments d'intérêt patrimonial 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 L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442 et R 442 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à 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 ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent PLU.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation 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 et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à un mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges.... et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

- Les dépendances à ces bâtiments (garage, abri de jardin) sous réserve d'en assurer leur intégration dans le site.
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels ou de 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.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisées en constructions légères intégrées au paysage.
- 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 l'espace rural (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,
- La réfection de bâtiments existants non en ruine 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 suivant le sinistre.

ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

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 RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

Électricité, 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.

Assainissement

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance de celle-ci au moins égale à 1,90 m. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent PLU, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale au pourcentage limite indiqué ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtiage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter. Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au document graphique conformément à la légende, une hauteur supérieure ou inférieure peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

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

La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder **5,00 m** au faîtiage.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

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

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Les murs seront soit en granite appareillé, soit en bois, soit en maçonnerie enduite.
- Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou en chaume, ou en matériaux d'aspect similaire.
- La pente des toitures couvrant le bâtiment principal, à l'exception des toitures-terrasses, devra être comprise entre 40° et 50°. La pente des toitures couvertes en chaume pourra atteindre 60°.
- Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les « chiens assis » sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Les constructions annexes sous forme d'appentis auront une pente de toiture de 30° minimum.

Clôtures (voir également annexe n° 3) :

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

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

Sont autorisés uniquement les clôtures suivantes :

- haies végétales d'essences locales,
- grillages sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierre sèches ou talus n'excédant pas 0,80 m,
- clôtures rustiques en bois à claire-voie.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nr 12 -RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Nr 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS

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

ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Appartement en immeuble collectif : - Studio et 2 pièces - 3 à 5 pièces - 6 pièces et plus Groupe d'habitations Maison individuelle hors lotissement Lotissement à usage d'habitation Foyer de personnes âgées	1,5 places par logement 2 places par logement 2,5 places par logement 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
Etablissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerce de - moins de 150 m ² de surface de vente - 150 à 300 m ² de surface de vente - plus de 300 m ² de surface de vente Bureau - services Hôtel-restaurant	30 % de la surface hors oeuvre brute 20 % de la surface hors oeuvre brute pas d'obligation minimum 3 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée maximum en emprise au sol : 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m ² de surface de vente réalisée 60 % de la surface hors oeuvre nette 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. 1 place par chambre
EQUIPEMENT	
Etablissement d'enseignement du 1er degré Etablissement d'enseignement du 2ème degré Etablissement hospitalier et clinique Piscine - Patinoire Stade - Terrain de sports Salle de spectacle, de réunions Lieu de culte Autres lieux recevant du public	1 place par classe 2 places par classe * 100 % de la surface hors oeuvre nette 100 % de la surface hors oeuvre nette 1 place pour 5 personnes 1 place pour 5 personnes 1 place pour 15 personnes 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

ANNEXE n° 1 bis
LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

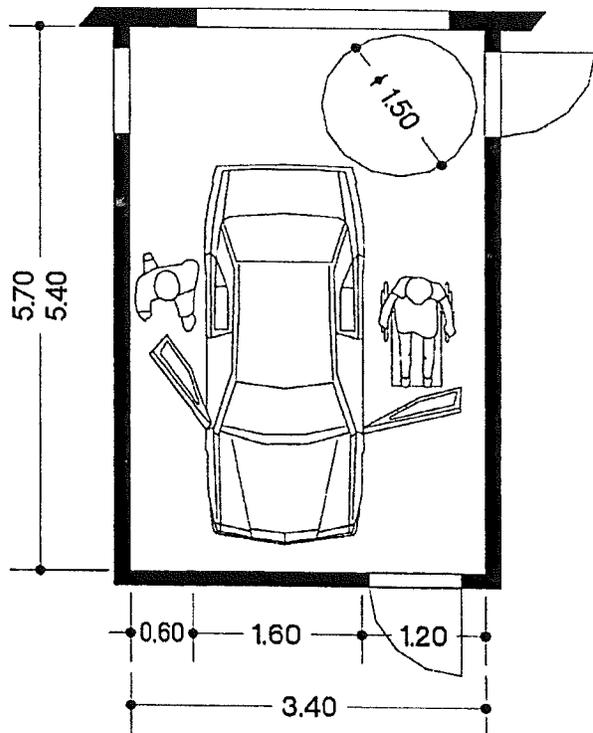
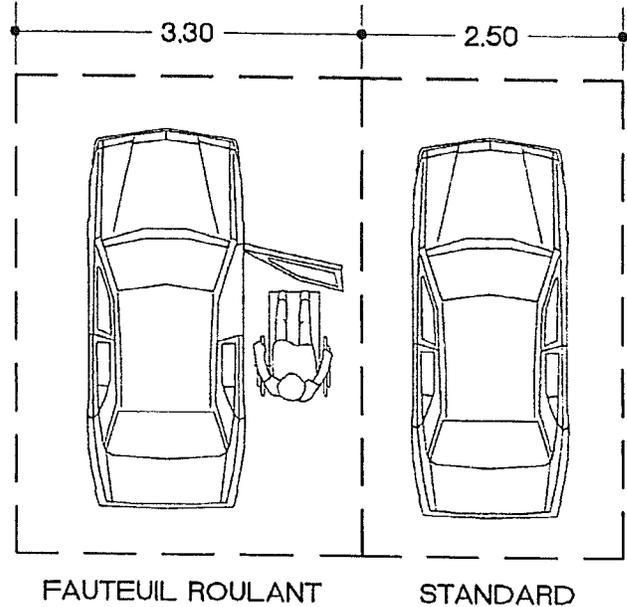
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

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

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

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



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

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

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

a) Restauration

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,...).

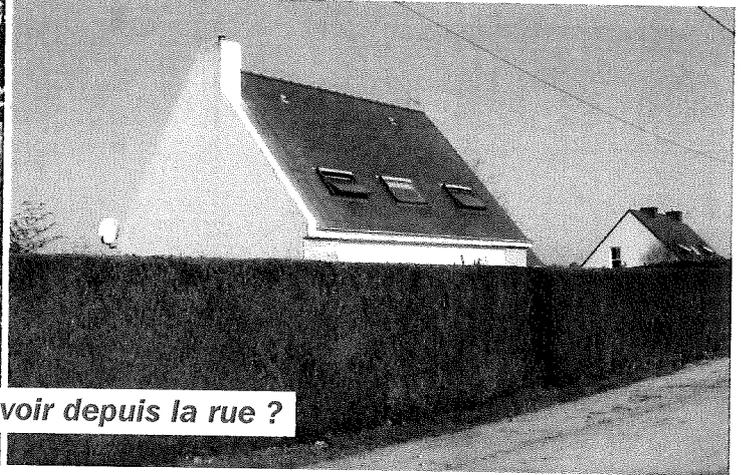
Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

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.

ANNEXE N° 3 - CLOTURES (Art. 11)

Une clôture montre davantage qu'elle ne cache...

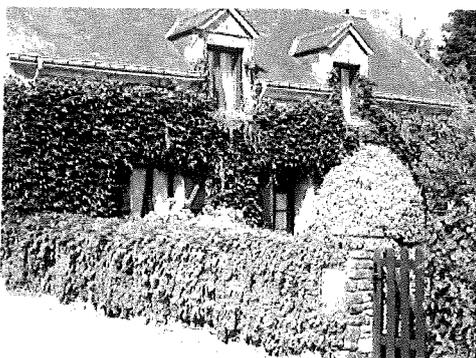


Que préférez-vous voir depuis la rue ?

Dans une maison, la clôture est souvent ce qui se voit le plus depuis la rue. La clôture est donc un élément important de notre paysage quotidien, qui entre pour beaucoup dans l'agrément des rues et des quartiers. Par le soin qui lui est consacré, elle révèle aussi l'attention que porte chaque habitant au plaisir des autres, voisins ou simples passants. Parce que l'aspect des clôtures est l'affaire de tous, il existe des règles à respecter en la matière :

- Les clôtures sont soumises à obligation de déclaration préalable en mairie, ce qui permet à la commune d'imposer des prescriptions concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur du projet, qui gagne à être conçu en même temps que la construction. Bien entendu, la réalisation de clôtures n'est jamais obligatoire : il est possible de vivre sans clôtures.
- Le règlement du PLU contient des dispositions spécifiques, à l'article 11 de chaque zone. Dans certains cas, il est fait une distinction entre les clôtures implantées le long du domaine public et celles établies sur limites séparatives.

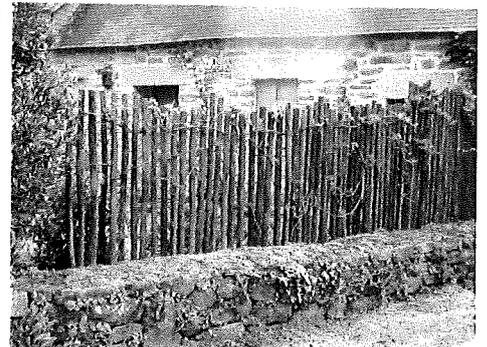
Au-delà de ces règles, la commune souhaite rappeler qu'une belle clôture est souvent simple et réalisée pour un coût modique à partir d'éléments naturels tels que le bois, la pierre, et bien sûr une végétation variée et fleurie. A l'inverse, les éléments préfabriqués vendus dans le commerce, ainsi que le «béton végétal» des haies à base d'une seule espèce créent en général des clôtures opaques et à la monotonie déprimante. Les photos ci-dessous présentent quelques exemples de réalisations qui sont autorisées par le PLU et dont chacun peut s'inspirer.



Muret traditionnel avec plantes grimpantes.



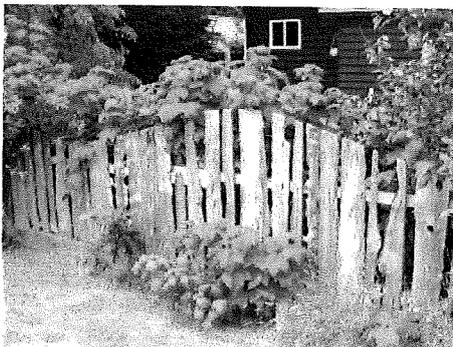
Muret récent doublée d'une haie à fleurs.



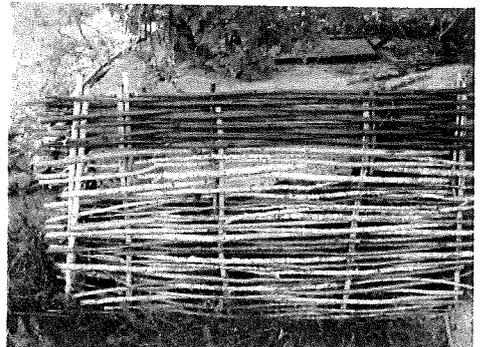
Muret doublé d'une palissade à claire-voie en piquets de châtaignier.



Clôture en bois à claire-voie doublée d'une haie.



Clôture rustique en bois.



Ces tiges entrecroisées masquent un mur disgracieux en parpaings.