



# COMMUNE DE NOSTANG MORBIHAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

*Modification n°1 du P.L.U. – 06 Décembre 2013*



### TERRITOIRES EN MOUVEMENT

DEVELOPPEMENT DURABLE – URBANISME – PAYSAGE

Siège : 7 bis rue de Bernus 56 000 Vannes

Tel : 02 97 63 45 43

Fax : 02 97 54 07 71

E-Mail : [agence-tem@wanadoo.fr](mailto:agence-tem@wanadoo.fr)

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 –Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

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

## ARTICLE 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, 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.

- Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique".
  - •Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application (cf article 11 p5).
  - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application.
  - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application.
  - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
  - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
  - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
  - l'arrêté ministériel du 10 05 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les arrêtés préfectoraux du 01 12 2003.
  - 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.
  - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

- 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.

## ARTICLE 3 -Division du territoire en zones

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

### • Les zones urbaines dites "zones U"

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"

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

### • Les zones agricoles dites "zones A"

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

### • Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

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

#### ARTICLE 4 -Adaptations mineures

- En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### 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).

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

Les chemins d'exploitation et sentiers piétonniers n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme.

Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

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

#### 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 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 ;  
*Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
  - 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 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.
- En zone Nds, les installations et travaux divers sont soumis aux ITD au titre de l'article R146-2 du Code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 8 -Ouvrages spécifiques

- Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour 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.
  - et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## ARTICLE 9 -Patrimoine

### • Naturel :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., 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).

### • Architectural et urbain :

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 impliquant une protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique (zones Ua, Nr, Na, Nh1, et UJ).

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,

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

➢ Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

## ARTICLE 10 -Espaces boisés

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## ARTICLE 11 –Dispositions spécifiques

Nostang étant assujettie aux dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi littoral», il est spécifié que :

•Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

•Conformément à l'article L146-4-1, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage (...), sauf constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

•Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 12 –Les clôtures

**Pour les zones UA, 1AUa, 2AUa, Nh1, Nh2 et Nr , sont prévues les dispositions suivantes, en remplacement de l' application de l'annexe 3 du présent règlement :**

Les clôtures sur rue ou sur voie sous forme de haies végétales doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire, et sont détaillées dans le règlement de chaque zone.

Les clôtures végétales reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes.

Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

Hautes tiges : chânes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc.

Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc.

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.) D'autre part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

*Modification n°1  
du PLU  
– 06 décembre  
2013*

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE**

Dénomination	Caractéristiques	Vocation
Ua	Secteur central du bourg	La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à une type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
Ui	Zone d'activité	La zone Ui est destinée aux activités de caractère professionnel de toute nature
Ul	Zone de loisirs	Zone constructible à vocation d'accueil et de loisirs du Rémoulin
1AUa	Urbanisation future, centrale, sous formes d'opérations groupées	La zone 1AUa 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, en continuité de la zone centrale.
1AUb	Urbanisation future périphérique	La zone 1AUb est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat située dans la périphérie du bourg. Sans caractère central marqué elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
1AUK (modification n°1 du PLU / 06 décembre 2013)	Urbanisation future, centrale, sous formes d'opérations groupées, correspondant au secteur de Kergoh et du centre nord	La zone 1AUK 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, en continuité de la zone centrale nord.
1AUi	Urbanisation future : zone d'activité	La zone 1AUi est destinée aux activités de caractère professionnel de toute nature
2AUa	Urbanisation à long terme à vocation d'habitat	
Aa	Zone agricole traditionnelle	La zone A est destinée à la protection des richesses naturelles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.
Ao	Zones de terre-plein ostréicoles	La zone Ao est destinée aux activités ostréicoles, sur le domaine public maritime
Na	Zone de protection de l'espace naturel	La zone Na est affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
Nds	Zone de protection des espaces littoraux	La zone Na est affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages littoraux.
Nl	Espace naturel à vocation de loisir	La zone Nl est affectée à des activités sportives, de loisir, ou de tourisme, compatibles avec la préservation ou la mise en valeur du milieu naturel
Nh1	Hameaux ruraux permettant une extension de taille et de capacité limitée	La zone Nh1 est destinée à permettre des constructions neuves selon des normes architecturales spécifiées en annexe du présent règlement, et respectueuses des villages anciens qu'elles jouxtent.
Nh2	Hameaux ruraux permettant une extension de taille et de capacité limitée	La zone Nh2 est destinée à permettre des constructions neuves selon une densité limitée.
Nr	Périmètre de rénovation	La zone Nr délimite les secteurs d'urbanisation ancienne méritant une protection particulière, et dont le caractère patrimonial peut justifier des changements de destination notamment dans le domaine du tourisme et de l'hôtellerie, à fin de rénovation et de mise en valeur du bâti.

**ZONE Ua : Urbanisation centrale (bourg),dense et continue – Habitat et activités compatibles**

**Occupations et utilisations du sol interdites(Art. 1)**

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Habitations légères de loisirs, et Résidences Mobiles de Loisir, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)**

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

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès n'est autorisé sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol, dans ce cas, une conduite en attente de raccordement au réseau collectif doit être réalisée à la charge exclusive du maître d'ouvrage.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)**

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

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)**

Les constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies. Toutefois, l'implantation en prolongement des constructions existantes peut être imposé.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

Sans objet

**Emprise au sol des constructions (Art. 9)**

Sans objet

**Hauteur maximale des constructions(Art.10)**

- Egoût de toiture et acrotère : 7 mètres
- Faîtage ou point le plus haut : 11 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)**

L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation. Toute démolition doit faire l'objet d'un permis de démolir. Les parements bois sont interdits sur les façades sur rue. Les bardages verticaux sont interdits en dessous de l'égoût de toiture.

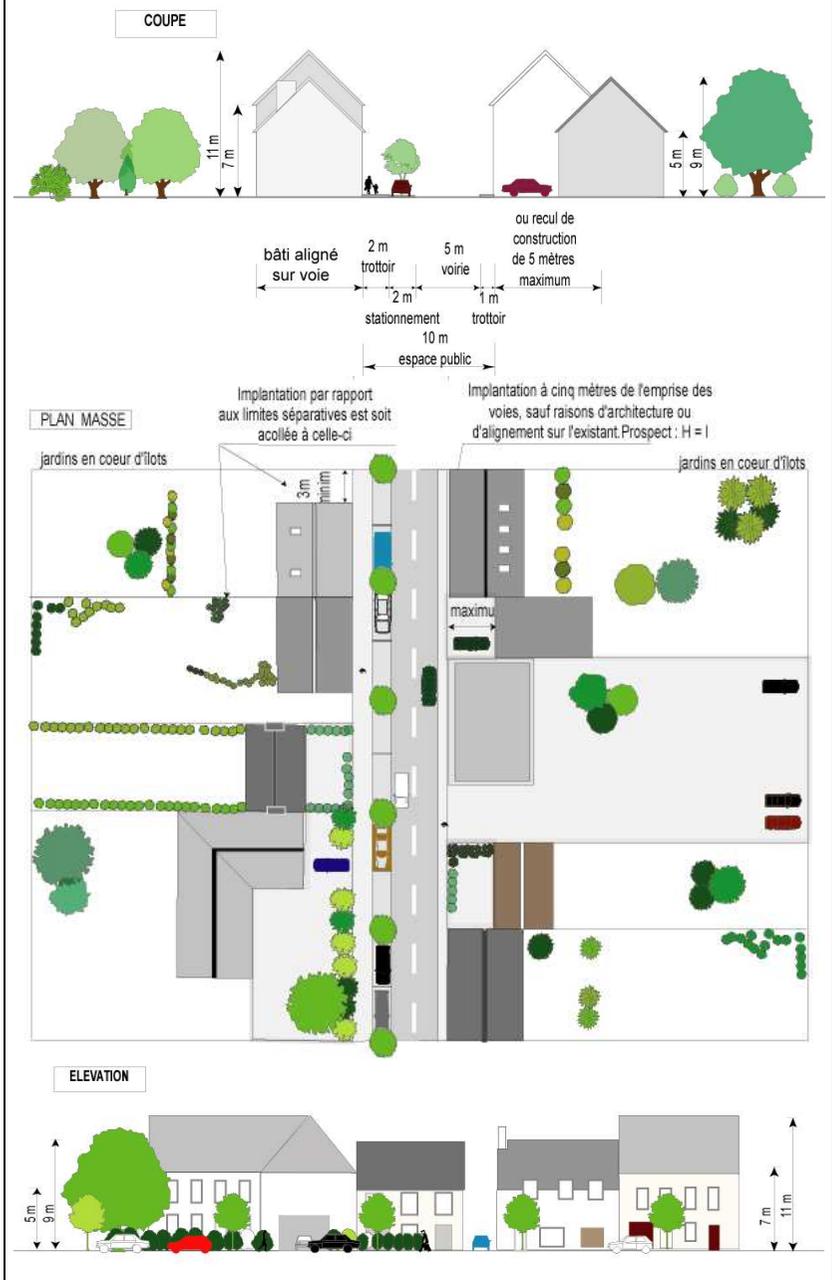
Modification n°1 du PLU  
- 06 décembre 2013

**Clôtures**

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels. Les clôtures non végétales préexistantes, de qualités patrimoniales telles que les murs en pierre, devront être conservées et entretenues. En cas de création, les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants :

- Grillage maille soudée sur un soubassement maçonné (hauteur minimum de 0,20m) sur poteaux métalliques ou bois, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,50m.

Illustration des articles 6 à 10



**En limite de voies publiques ou privées :**

- Mur maçonné en harmonie de teinte et en matériau avec la construction. Les piliers doivent être traités avec le même matériau que le mur : moëllon de pierres de pays ou parpaings obligatoirement enduits. Les murs doivent garder des formes simples et pourront être doublés d'une haie, ou surmontés d'une lisse ou d'une grille (hauteur maximale des murs-bahuts = 0,80m, 0,70m pour la lisse ou la grille). Les mélanges de matériaux dans les murs sont proscrits.  
Les murs en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre une hauteur de 2m lorsqu'ils constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

**En limite séparative :**

- Les clôtures mentionnées ci-dessus doublées ou non d'une haie végétale
- Les claustras bois ou brande doublées ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 2m.  
Tous les autres types de clôtures que ceux cités ci-dessus sont interdits.

**Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

**Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations(Art. 13)**

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

**Coefficient d'occupation des sols(Art. 14)**

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

**ZONE 1Aua : urbanisation future reprenant la structure du centre ( zone Ua) nécessitant un schéma d'organisation – Habitat et activités compatibles**

**Occupations et utilisations du sol interdites (Art. 1)**

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Implantation de constructions isolées.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol).
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les dépendances de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,5 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)**

Les habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous formes d'opérations groupées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les principes figurant au document d'orientations d'aménagement. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès n'est autorisé sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, ou par un système d'assainissement adapté à la topographie et à la pédologie du sol, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)**

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

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)**

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques ou dans le cas contraire, elles doivent être implantées à 5 mètres maximum de cette emprise. Toutefois, l'implantation en prolongement des constructions existantes peut être imposé.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

Sans objet

**Emprise au sol des constructions (Art. 9)**

Sans objet

**Hauteur maximale des constructions(Art.10)**

- Egout de toiture et acrotère : 7 mètres
- Faîtage ou point le plus haut : 11 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)**

L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation. Les parements bois sont interdits sur les façades sur rue. Les bardages verticaux sont interdits en dessous de l'égout de toiture.

Modification n°1 du PLU  
- 06 décembre 2013

**Clôtures**

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels. Les clôtures non végétales préexistantes, de qualités patrimoniales telles que les murs en pierre, devront être conservées et entretenues. En cas de création, les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants :

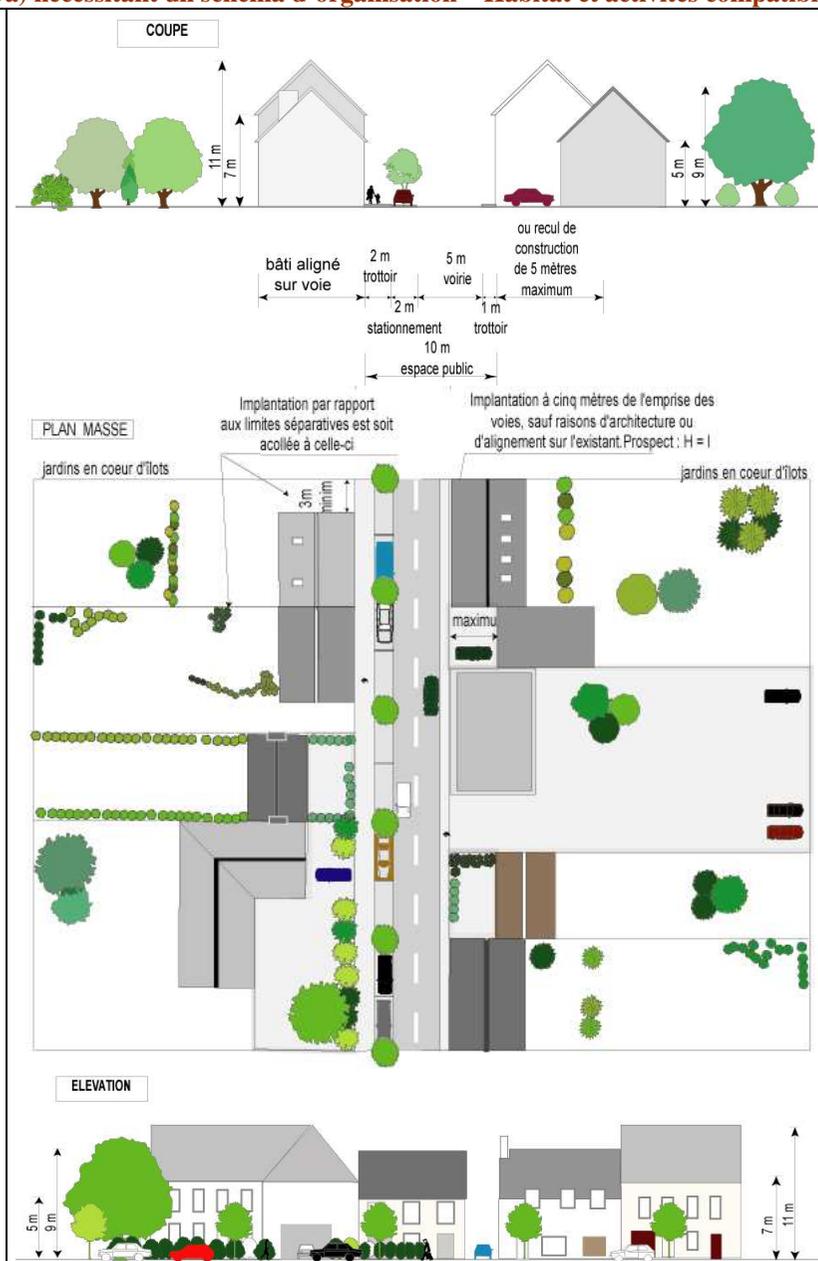


Illustration des articles 6 à 10

**En limite de voies publiques ou privées :**

- Mur maçonné en harmonie de teinte et en matériau avec la construction. Les piliers doivent être traités avec le même matériau que le mur : moëllon de pierres de pays ou parpaings obligatoirement enduits. Les murs doivent garder des formes simples et pourront être doublés d'une haie, ou surmontés d'une lisse ou d'une grille (hauteur maximale des murs-bahuts = 0,80m, 0,70m pour la lisse ou la grille). Les mélanges de matériaux dans les murs sont proscrits.  
Les murs en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre une hauteur de 2m lorsqu'ils constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.
- Grillage maille soudée sur un soubassement maçonné (hauteur minimum de 0,20m) sur poteaux métalliques ou bois, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,50m.

**En limite séparative :**

- Les clôtures mentionnées ci-dessus doublées ou non d'une haie végétale
- Les claustras bois ou brande doublées ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 2m.  
Tous les autres types de clôtures que ceux cités ci-dessus sont interdits.

**Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

**Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations (Art. 13)**

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

**Coefficient d'occupation des sols(Art. 14)**

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

**Occupations et utilisations du sol interdites(Art. 1)**

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Implantation de constructions isolées.
- Installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol).
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les dépendances détachées de la construction principale de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,5 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art. 2)**

Les habitations et activités compatibles avec l'habitat, sous formes d'opérations groupées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les principes figurant au document d'orientations d'aménagement. L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abitant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vu d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès n'est autorisé sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographique et à l'hydrologie du sol.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF, téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)**

Pour les raisons paysagères justifiées au rapport de présentation et afin de permettre la constitution de plantation écran, la taille minimale des terrains est fixée à 600 m<sup>2</sup>.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art.6)**

Les constructions doivent s'implanter à au moins cinq mètres de la limite des voies et emprises publiques.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

Sans objet

**Emprise au sol des constructions (Art. 9)**

Activité économique : 60 %  
Autre : 40 %

**Hauteur maximale des constructions (Art.10)**

Egoût de toiture et acrotère : 5 mètres.  
Faîtage ou point le plus haut : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.  
La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

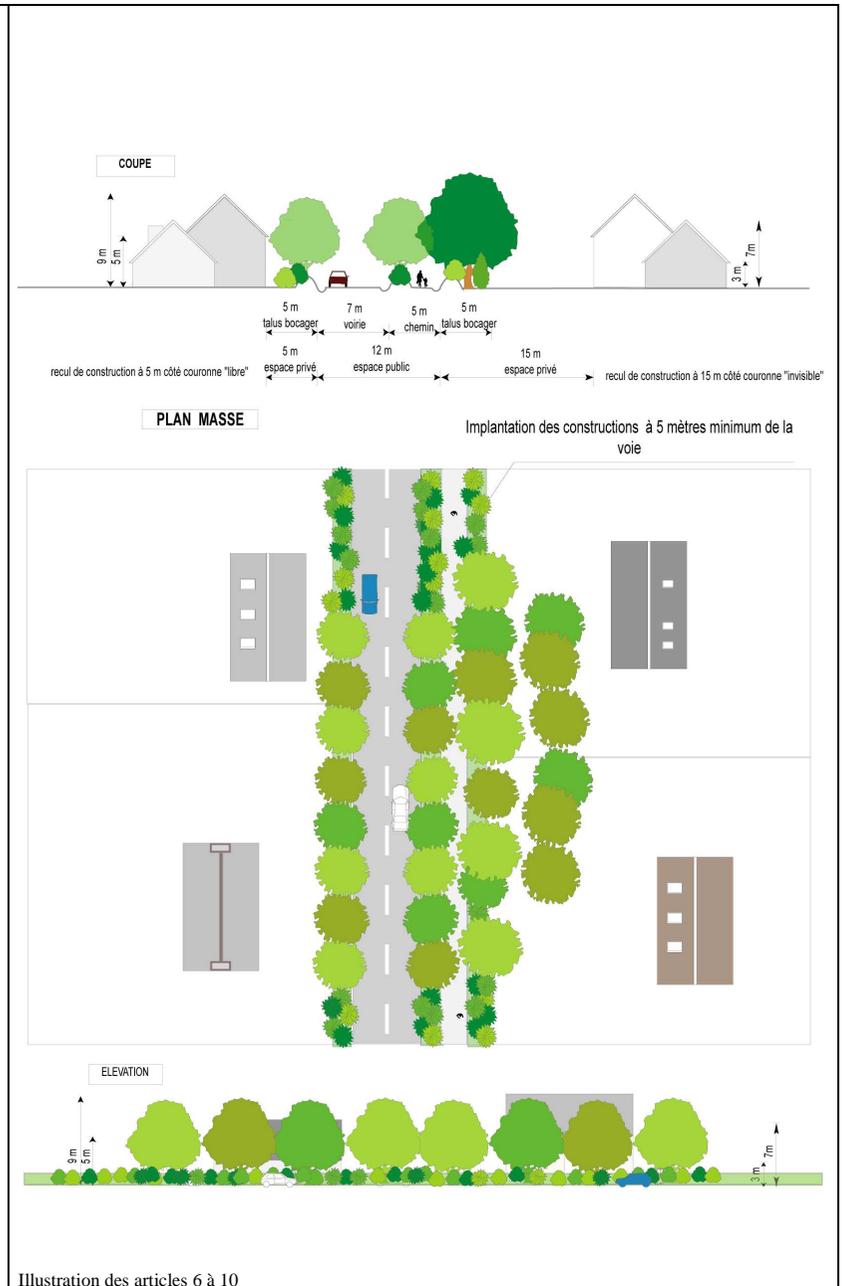


Illustration des articles 6 à 10

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)

L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation.

*Modification n°1 du PLU  
- 06 décembre 2013*

### Clôtures

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualités patrimoniales telles que les murs en pierre, devront être conservées et entretenues. En cas de création, les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants :

#### **En limite de voies publiques ou privées :**

- Mur maçonné en harmonie de teinte et en matériau avec la construction. Les piliers doivent être traités avec le même matériau que le mur : moëllon de pierres de pays ou parpaings obligatoirement enduits. Les murs doivent garder des formes simples et pourront être doublés d'une haie, ou surmontés d'une lisse ou d'une grille (hauteur maximale des murs-bahuts = 0,80m, 0,70m pour la lisse ou la grille). Les mélanges de matériaux dans les murs sont proscrits.  
Les murs en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre une hauteur de 2m lorsqu'ils constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.
- Grillage maille soudée sur un soubassement maçonné (hauteur minimum de 0,20m) sur poteaux métalliques ou bois, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,50m.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures mentionnées ci-dessus doublées ou non d'une haie végétale
- Les claustras bois ou brande doublées ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 2m.  
Tous les autres types de clôtures que ceux cités ci-dessus sont interdits.

### **Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

### **Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations (Art.13)**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **Coefficient d'occupation des sols (Art.14)**

- Sans objet

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

**La zone AUk correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Elle comporte différents secteurs :

- le secteur 1 AUk affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à savoir le commerce de proximité, les services et /ou les équipements d'intérêt collectif ; il est couvert par une servitude de périmètre de projet inscrite au titre de l'article L.123-2 a.
- le secteur 1 AUk1 affecté principalement à l'habitat, couvert par une OAP n°1 à respecter
- le secteur 1 AUk2 affecté principalement à l'habitat, couvert par une OAP n°2. L'aménagement couvrant l'OAP n°2 ne pourra être effectif avant que le permis d'aménager ne soit délivré pour l'ensemble de l'urbanisation de l'OAP n°1 et que les travaux de viabilité ne soient réalisés.
- Le secteur 1AUk3 affecté principalement à l'habitat, couvert par une OAP n°3. L'aménagement couvrant l'OAP n°3 ne pourra être effectif avant que le permis d'aménager ne soit délivré pour l'ensemble de l'urbanisation de l'OAP n°2 et que les travaux de viabilité ne soient réalisés.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à planter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

## ZONES 1 AUk, 1AUk1, 1AUk 2, et 1 AUk3, ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs
- l'implantation d'habitations légères de loisirs (si cette disposition est justifiée au rapport de présentation).
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

## **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- A l'intérieur du périmètre de servitude de projet reporté au plan de document graphique, l'extension des constructions à usage d'habitation, est limitée à 10% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de plus de 10 logements. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective conformément à l'OAP).
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) 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.

## **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

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

### **Accès**

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

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : le chemin d'exploitation n°36 sans que ce dernier n'ait fait l'objet d'un aménagement approprié à la desserte de l'opération.

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, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche-pied.
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

#### **En application des OAP n°1 et 2 du secteur de Kergoh et du centre nord :**

##### **Desserte**

- Il doit être privilégié une desserte directe des logements depuis le principe de voirie principale
- Le principe de voirie principale reporté dans les OAP, doit s'accompagner de l'aménagement d'une liaison douce sur l'ensemble de son linéaire

##### **Stationnement**

- Dans le cas d'opérations de logements groupés, intermédiaires ou collectifs, le stationnement doit être réalisé de façon mutualisée (ex : box, structures couvertes non closes, etc.) répondant aux besoins partiels ou globaux des logements créés. Dans ce cas, leur intégration urbaine et paysagère doit être soignée.

#### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **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 aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées de plus 10 logements, 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**

###### **a. Eaux usées**

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

## **b. Eaux pluviales**

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

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

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

Les bassins tampons ou autre dispositif aérien de collecte et cheminement des eaux pluviales doivent être paysagers et s'intégrer à l'aménagement de la zone.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

Chaque opération doit comprendre une variété de surfaces de terrains constructibles répondant à la mise en œuvre d'une mixité d'offre de logements – individuels, groupés, intermédiaires et/ou collectifs-, en respectant la densité définie dans les OAP.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation des constructions principales à usage de logement doit chercher au maximum à composer une façade sur rue par respect de l'alignement, sauf en cas d'optimisation de la captation solaire des logements.

L'implantation des équipements et services publics est libre.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La façade de la construction principale doit être implantée sur au moins une des limites séparatives.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, cette disposition s'applique à chaque lot.

Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 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.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

## **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée au faîtage ou au point le plus haut ou /et à l'acrotère, est fixée à 12 m.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

## **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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

Dans les secteurs 1AUK2 et 1AUK3, les îlots de logements doivent s'adapter à la déclivité du terrain ; les constructions principales doivent s'étagier parallèlement à la pente naturelle du terrain.

### **Clôtures**

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels.

Les clôtures non végétales préexistantes, de qualités patrimoniales telles que les murs en pierre, devront être conservées et entretenues.

En cas de création, les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants :

#### **En limite de voies publiques ou privées :**

- Mur maçonné en harmonie de teinte et en matériau avec la construction. Les piliers doivent être traités avec le même matériau que le mur : moëllon de pierres de pays ou parpaings obligatoirement enduits. Les murs doivent garder des formes simples et pourront être doublés d'une haie, ou surmontés d'une lisse ou d'une grille (hauteur maximale des murs-bahuts = 0,80m, 0,70m pour la lisse ou la grille). Les mélanges de matériaux dans les murs sont proscrits.

Les murs en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre une hauteur de 2m lorsqu'ils constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

- Grillage maille soudée sur un soubassement maçonné (hauteur minimum de 0,20m) sur poteaux métalliques ou bois, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1,50m.

#### **En limite séparative :**

- Les clôtures mentionnées ci-dessus doublées ou non d'une haie végétale
- Les claustras bois ou brande doublées ou non d'une haie, d'une hauteur maximale de 2m.

Tous les autres types de clôtures que ceux cités ci-dessus sont interdits.

### **Eléments de paysage**

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

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement, couvertes ou non, pourront être mutualisées afin d'optimiser leur usage.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...))

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront :
- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation, à conserver ou à créer, devront être respectés et conserver leurs vocations – chemin creux, haies bocagères à préserver et renforcer -.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les trames bocagères existantes doivent servir de support à la création du maillage de liaisons douces.

Selon les principes de conception bioclimatique, l'implantation d'essences à feuilles caduques doit être privilégiée aux abords des façades bâties, côté sud.

### **ZONES 1 AUK, 1AUK1, 1AUK 2, et 1 AUK3, ARTICLE 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.

**Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)**

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 sur la zone à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être conservé en vue d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès ne pourra être aménagé uniquement sur des pistes cyclables et chemins piétons.

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Rattachement au réseau collectif d'assainissement ou par une installation autonome adaptée à la topographie et la pédologie du sol. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un traitement pourra être imposé.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)**

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

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)**

- 10 mètres de recul pour les installations classées.
- 5 mètres de recul pour les autres.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

- Pour les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, les marges d'isolement par rapport aux zones U et AU sont respectivement de 20 et 50 mètres (dans ces marges pourront être admises les activités ne comportant pas de nuisances).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de H/2 (H étant la hauteur à l'égout de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

Sans objet

**Emprise au sol des constructions (Art.9)**

- 70 %
- Non limité pour les constructions à usage d'intérêt collectif.

**Hauteur maximale des constructions (Art.10)**

Sans objet

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)**

- Les logements de fonction doivent s'harmoniser avec les constructions principales.
- Les clôtures sont définies par les règlements particuliers de lotissements.
- Dans les autres cas : grillage simple sur poteaux métalliques, max. 1,5 mètres de hauteur, doublé de haies végétales.

**Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- L'annexe 1 du règlement définit les normes applicables.

**Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations (Art.13)**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige, plantations formant écran ou bosquets, et paysagées.
- Les boisements inscrits au plan doivent être préservés ou créés.

**Coefficient d'occupation des sols (Art.14)**

Sans objet

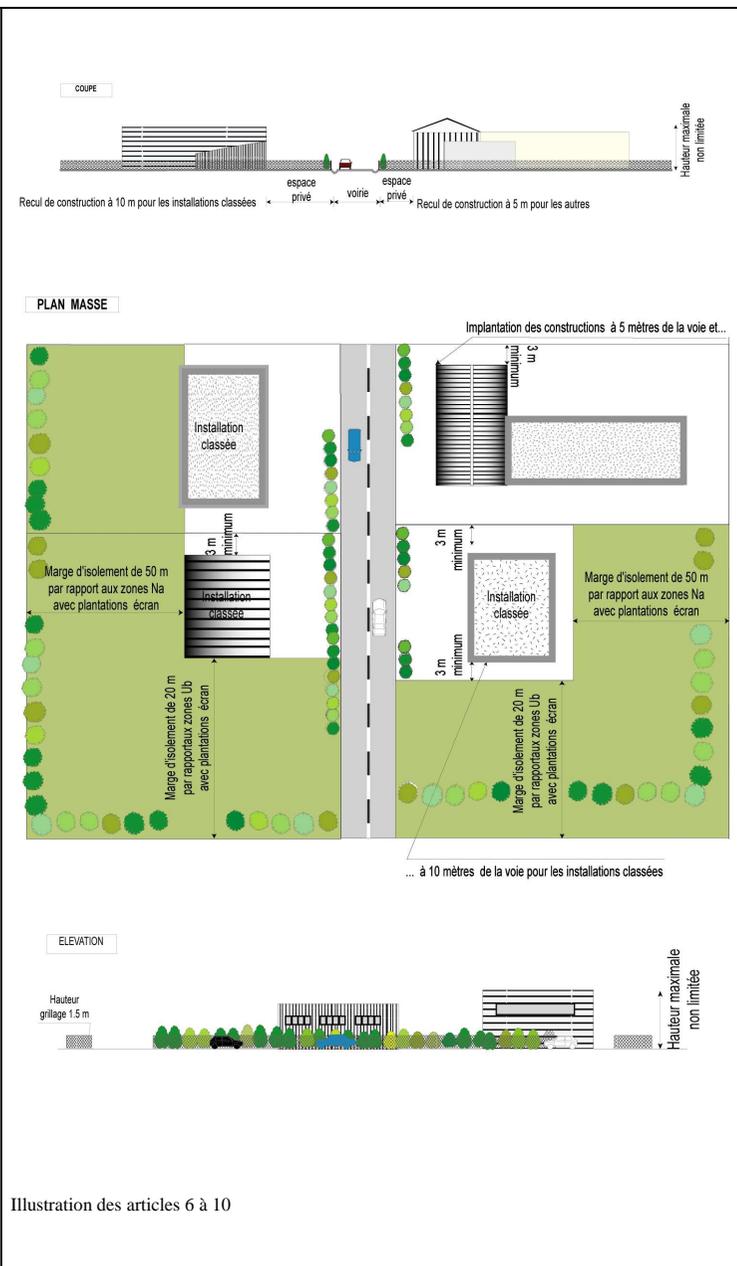


Illustration des articles 6 à 10

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites (art.1)</b>  • Toute construction, tout aménagement, toute installation autre que celles visées à l'article 2</p> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)</b>  Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, et de la compatibilité avec un aménagement ultérieur cohérent de la zone, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, y compris la desserte des terrains constructibles avoisinants.</p> <p><b>Accès et voirie (Art. 3)</b>  Sans objet</p> <p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b>  Sans objet</p> <p><b>Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)</b>  Sans objet</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b>  Il n'est pas fixé de règles</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b>  Il n'est pas fixé de règles</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b>  Sans objet</p> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art9).</b>  Sans objet</p> <p><b>Hauteur maximale des constructions (Art.10)</b>  Sans objet</p> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b>  Sans objet</p> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b>  Sans objet</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations (Art.13)</b>  Sans objet</p> <p><b>Coefficient d'occupation des sols (Art.14)</b>  Sans objet</p>	
---	---	--

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites(art.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, 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 N12</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé</li> <li>• L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir</li> <li>• Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines</li> <li>• La construction d'éoliennes</li> </ul> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> <li>• L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de la zone, sous réserve d'une qualité architecturale conforme aux constructions déjà présentes sur le site.</li> <li>• la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre</li> <li>• la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.</li> </ul> <p><b>Accès et voirie (Art. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre des aménagements autorisés, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.</li> <li>• Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité</li> <li>• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.</li> </ul>	<p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.</li> <li>• Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol.</li> <li>• Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.</li> <li>• Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.</li> </ul> <p><b>Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)</b>          Sans objet</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des voies, les constructions admises à l'article 2 peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies</li> <li>• 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art9).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions(Art.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité</li> <li>• Habitations : 5 mètres à l'égout de toiture, 9 mètres au faîtage.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.</li> <li>- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.</li> <li>• Les prescriptions/recommandations édictées aux annexes 2 et 3 du règlement du PLU <u>doivent</u> être respectées.</li> </ul> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b>          Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du règlement.</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige pas 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.</li> <li>• Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU: tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</li> </ul> <p><b>Coefficient d'occupation des sols (Art.14)</b>          Sans objet.</p>
--	--	---

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES et OSTREICOLES ET**

**AUX ZONES NATURELLES**

**Occupations et utilisations du sol interdites(art.1)**

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif .
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme à la vocation de la zone.
- En Ao, toute construction ou installation autre que celles soumises à condition en article 2

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières(art.2)**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, **et en cas de nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée.**
- La distance au bâtiment composant le corps de l'exploitation n'excède pas 50 m, ou si la construction doit se trouver **prioritairement** à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole.
- 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 à l'exclusion des structures d'hébergement
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Sauf 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 de la zone :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre

- Et à condition de respecter la règle de réciprocité des distances d'implantation en application de l'article L.111.3 du code rural : Le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement, constitutifs du patrimoine rural local, tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

Les bâtiments recensés doivent en outre respecter les normes architecturales spécifiées en annexe 2 du présent règlement.  
Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site, et dans la limite des extensions autorisées dans la zone.

*Modification  
n°1 du PLU  
- 06 décembre  
2013*

*Modification  
n°1 du PLU  
- 06 décembre  
2013*

- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- En secteur Ao : les terre-plein, cales, et bassins directement liés et nécessaires à l'activité ostréicole.

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur : RN 165, RD 33 et RD 158

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Rattachement au réseau collectif d'assainissement ou assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)**

Sans objet

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies, les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

*Modification  
n°1 du PLU  
- 06 décembre  
2013*

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

- 0 ou H/2 mètres, sans pouvoir être inférieur à trois mètres (où H est la hauteur à l'égout de toiture).
  - La réglementation définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU, NI, Nr et Nh.
- La réutilisation de bâtiment 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, NI Nr et Nh proches.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

Sans objet

**Emprise au sol des constructions (Art9)**

Sans objet

**Hauteur maximale des constructions(Art.10)**

- Bâtiments utilitaires : non limité
- Habitations : 5 m à l'acrotère ou l'égout de toiture, 9 m au faitage.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)**

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une qualité architecturale et paysagère d'ensemble.
- L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation.
- L'annexe 3 détermine les types de clôtures qu'il est possible de réaliser dans la zone

**Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.

**Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)**

- Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige pas 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU: tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

**Coefficient d'occupation des sols(Art.14)**

Non limité

**PLAN LOCAL D'URBANISME –REGLEMENT-ZONES AGRICOLES ET OSTREICOLES ET AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES**

**ZONE Nr : secteurs d'urbanisation ancienne protégés où toute construction est soumise à permis de démolir**

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites(art.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction nouvelle à l'exception des cas visés à l'article Nr2</li> <li>• Les locaux à usage d'activités non compatibles avec l'habitat ou la préservation de l'environnement</li> <li>• Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme</li> <li>• Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr2</li> <li>• Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logements, commerces ou services.</li> <li>• 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</li> <li>• L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisir</li> <li>• 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.</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines</li> </ul> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières(art.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> </ul> <p>Sauf 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 de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la réfection de bâtiments existants non en ruine</li> <li>• la reconstruction d'un bâtiment après sinistre dans un volume au maximum égal au volume avant sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre</li> <li>• la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.</li> <li>• l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du POS et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.</li> <li>• 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</li> </ul> <p>• Les annexes à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site, et dans la limite des extensions autorisées dans la zone.</p> <p align="right"><i>Modification n°1 du PLU - 06 12 2013</i></p> <p>Sur le village de Thalouet exclusivement : la rénovation de bâtiments existants même en ruine.</p>	<p><b>Accès et voirie (Art. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.</li> <li>• Un accès minimum doit être réservé, en vu d'assurer la sécurité.</li> <li>• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.</li> </ul> <p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.</li> <li>• Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol .</li> <li>• Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.</li> <li>• Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.</li> </ul> <p><b>Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)</b> Sans objet</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions autorisées à l'article 2 du règlement de la présente zone peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art.9)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation et de services ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Cette emprise au sol pourra être portée à 300 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage de restauration, hôtel, artisanat.</li> <li>• Les dépendances détachées de la construction principale ne pourront excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et doivent se situer sur le même îlot de propriété que la construction principale.</li> <li>• Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions(Art.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites au-dessus d'une hauteur de 3,5 mètres à l'égout.</li> <li>• Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient juxter.</li> <li>• La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faitage.</li> <li>• Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.</li> <li>• Les prescriptions/recommandations édictées à l'annexe 3 du présent règlement du PLU <u>doivent</u> être respectées.</li> </ul> <p align="center"><i>Modification n°1 du PLU - 06 décembre 2013</i></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>Lorsque les constructions sont implantées à moins de 5m de la voie, les clôtures sur rue ne sont pas autorisées.</p> <p>Toutefois, si elles constituent le prolongement de la construction, ou qu'elles constituent une jonction entre 2 bâtiments existants, elles pourront être composées des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 0,80m au-dessus du sol naturel, surmontés d'une lisse en bois ou d'une grille d'une hauteur maximale de 0,70m, doublés ou non d'une haie végétale</li> <li>- Mur en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 2m.</li> </ul> <p>Pour les clôtures en limites séparatives ou en fond de parcelle , elles pourront atteindre une hauteur maximale de 2m.</p> <p>Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants ou leur combinaison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir</li> <li>- Les clôtures bois ou brande d'une hauteur maximale de 1,80m.</li> <li>- Les clôtures éventuellement en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre 2m.</li> </ul> <p>Les clôtures en plaques de béton, en parpaing nu, ou en plaques en PVC sont interdites , sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.</p> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b></p> <p>Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.</li> <li>• Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU : tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</li> </ul> <p><b>Coefficient d'occupation des sols(Art.14)</b> Sans objet.</p>
---	--	---

# PLAN LOCAL D'URBANISME –REGLEMENT-ZONES AGRICOLES ET OSTREICOLES ET AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

ZONE Nh1 : zone permettant des constructions neuves selon des normes architecturales spécifiées en annexe du présent règlement, et respectueuses des villages anciens qu'elles jouxtent et où toute construction est soumise à permis de démolir

## Occupations et utilisations du sol interdites (Art.1)

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, et Résidences Mobiles de Loisir, groupées ou isolées.

Modification n°1  
du PLU  
- 06 12 2013

- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article 2,

- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les dépendances de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,5 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

## Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art.2)

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

Modification n°1  
du PLU  
- 06 12 2013

Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local, sous réserves de respecter le caractère architectural d'origine, et que la nouvelle vocation soit compatible en zone d'habitat.

## Accès et voirie (Art. 3)

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur : RN165, RD 33 et RD 158.

## Desserte par les réseaux (Art. 4)

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)

Sans objet

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)

- 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)

Les constructions seront implantées sur une limite séparative au moins.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)

- Non limité

## Emprise au sol des constructions (Art9).

- L'emprise des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

## Hauteur maximale des constructions (Art.10)

- Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité
- Habitations : 5 mètres à l'égout de toiture, 8 mètres au faitage.
  - Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faitage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
  - La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faitage.

## Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les prescriptions/recommandations édictées à l'annexe 2 du présent règlement du PLU doivent être respectées.

Modification n°1 du PLU  
- 06 décembre 2013

## Clôtures

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels.

### Sur rue :

Les talus et haies végétales doivent être maintenus.

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants ou leur combinaison :

Grillages simples sur poteaux métalliques ou en béton peint ou en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du terrain naturel, noyé dans la végétation.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères, éventuellement doublées d'une grillage.

Murs en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m au-dessus du terrain naturel, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,70m ; toutefois la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

Les murets de pierre ou les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulé, ajourées ou non, le parpaing brute apparent, le PVC blanc en limite de l'espace naturel.

### En limite séparative :

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants ou leur combinaison :

Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Les clôtures bois ou brande d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les clôtures éventuellement en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre 2m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulé, le parpaing brute apparent, ou les plaques en PVC, sauf impératif particulier de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

## Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.

## Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU: tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

## Coefficient d'occupation des sols (Art.14)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

**Occupations et utilisations du sol interdites(art.1)**

- Implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, et Résidences Mobiles de Loisir, groupées ou isolées.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les dépendances de plus de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,5 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- Les opérations de lotissement de plus de deux lots.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)**

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

**Accès et voirie (Art. 3)**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur : RN165, RD 33 et RD 158.

**Desserte par les réseaux (Art. 4)**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)**

Sans objet

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)**

- 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)**

- Non limité

**Emprise au sol des constructions (Art9).**

- L'emprise des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

**Hauteur maximale des constructions(Art.10)**

- Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité
- Habitations : 5 mètres à l'égout de toiture, 9 mètres au faîtage.
  - Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
  - La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)**

- L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité paysagère d'ensemble.

*Modification n°1 du PLU  
- 06 décembre 2013*

**Clôtures**

Les principes généraux exposés dans les « Dispositions générales » du règlement doivent présider à la conception des clôtures, notamment lorsqu'elles jouxtent les espaces naturels.

**Sur rue :**

Les talus et haies végétales doivent être maintenus.

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants ou leur combinaison :

Grillages simples sur poteaux métalliques ou en béton peint ou en bois d'une hauteur maximale de 1,50m au-dessus du terrain naturel, noyé dans la végétation.

En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures doivent reprendre un aspect de haies vives bocagères, éventuellement doublées d'un grillage.

Murs en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 0,80m au-dessus du terrain naturel, éventuellement surmontés d'une lisse ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,70m ; toutefois la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même.

Les murets de pierre ou les talus plantés existants doivent être conservés.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulé, ajourées ou non, le parpaing brute apparent, le PVC blanc en limite de l'espace naturel.

**En limite séparative :**

Les clôtures doivent consister en l'un des types suivants ou leur combinaison :

Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir

Les clôtures bois ou brande d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les clôtures éventuellement en maçonnerie de pierres apparentes pourront atteindre 2m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises, notamment les plaques de béton moulé, le parpaing brute apparent, ou les plaques en PVC, sauf impératif particulier de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

**Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)**

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.

**Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)**

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU: tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

**Coefficient d'occupation des sols (Art.14)**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

**PLAN LOCAL D'URBANISME –REGLEMENT-ZONES AGRICOLES ET OSTREICOLES ET AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES**  
**ZONE NI : Espace naturel à vocation de loisirs – Aménagements légers (type camping...)**

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites(art.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, 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 NI2</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé</li> <li>• L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir</li> <li>• Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines</li> <li>• La construction d'éoliennes</li> </ul> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> <li>• L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de la zone</li> <li>• L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisir, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)</li> <li>• la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre</li> <li>• la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.</li> </ul> <p><b>Accès et voirie (Art. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre des aménagements autorisés, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.</li> <li>• Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité</li> <li>• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.</li> </ul>	<p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.</li> <li>• Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol.</li> <li>• Écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.</li> <li>• Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.</li> </ul> <p><b>Superficie minimale des terrains constructibles( Art. 5)</b></p> <p>Sans objet</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le long des voies, les constructions admises à l'article 2 peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies</li> <li>• 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art9).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions(Art.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité</li> <li>• Habitations : 5 mètres à l'égout de toiture, 9 mètres au faîtage. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.</li> <li>- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.</li> <li>• Les prescriptions/recommandations édictées aux annexes 2 et 3 du règlement du PLU <u>doivent</u> être respectées.</li> </ul> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b></p> <p>Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du règlement.</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige pas 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.</li> <li>• Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</li> </ul> <p><b>Coefficient d'occupation des sols (Art.14)</b></p> <p>Sans objet.</p>
--	--	---

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites (Art.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, 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 Na2</li> <li>• 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</li> <li>• L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines</li> <li>• La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports</li> </ul> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.</li> </ul> <p>Sauf 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 de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre</li> <li>• la rénovation, de bâtiments existants non en ruine.</li> <li>• l'extension mesurée des constructions existantes et leurs dépendances pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration du POS et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.</li> </ul> <p><b>Accès et voirie (Art. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cas de projets d'aménagement, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.</li> <li>• Un accès minimum doit être prévu en vu d'assurer la sécurité.</li> <li>• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.</li> <li>• Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé sur : RN 165, RD 33 et RD 158</li> </ul>	<p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.</li> <li>• Rattachement au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou réalisation d'un assainissement autonome adapté à la topographie et la pédologie du sol.</li> <li>• Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.</li> <li>• Réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.</li> </ul> <p><b>Superficie minimale des terrains constructibles (Art. 5)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sans objet</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.</li> <li>• Le long des autres voies, les constructions à usage d'activité peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies</li> <li>• Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.</li> <li>• 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art9).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limité</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions (Art.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites au-dessus d'une hauteur de 3,5 mètre à l'égout.</li> <li>• Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtiage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.</li> <li>• La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtiage.</li> </ul> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation.</li> <li>• Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.</li> </ul> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b></p> <p>Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations (Art.13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige pas 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.</li> <li>• Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent PLU: tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</li> </ul> <p><b>Coefficient d'occupation des sols (Art.14)</b></p> <p>Sans objet.</p>
---	--	--

<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites (Art.1)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, 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 Nds2</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• L'aménagement à usage privé de terrains de tennis, piscine, golf...</li> <li>• L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir</li> <li>• Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.</li> <li>• L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines</li> <li>• La construction d'éoliennes et de réseaux aériens</li> <li>• Toute extension ou changement de destination des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.</li> </ul> <p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (Art.2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la sécurité maritime et aérienne,</li> <li>- à la défense nationale,</li> <li>- à la sécurité civile,</li> <li>- au fonctionnement des aérodromes,</li> <li>- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,</li> <li>- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.</li> </ul> </li> <li>• En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et c ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</li> <li>b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).</li> <li>c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;</li> <li>d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;</li> </ul> </li> </ul>	<p>-Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;</p> <p>-Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.</p> <p>e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.</p> <p>* En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 : les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.</p> <p>* Pour les constructions hors bande des 100 m, les possibilités décrites ci-après, sauf dans les cas :              - de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,              - de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux ;</p> <p>L'aménagement, dans le volume existant, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,</p> <p>La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la construction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement</p> <p><b>.Accès et voirie (Art. 3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le cadre des projets autorisés, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.</li> <li>• Un accès minimum doit être réservé en vue d'assurer la sécurité</li> <li>• Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.</li> <li>• Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé sur les RD 33 et RD 158.</li> </ul> <p><b>Desserte par les réseaux (Art. 4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.</li> <li>• Le cas échéant, un système individuel d'assainissement conforme aux normes fixées par la réglementation sanitaire est admis.</li> <li>• Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.</li> <li>• Réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Les travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non directement liés et nécessaires aux occupations ou utilisation du sol autorisé dans la zone sont interdits.</li> </ul>	<p><b>Superficie minimale des terrains constructibles ( Art. 5)</b> Sans objet</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Art. 6)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.</li> <li>• 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> </ul> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Art.7)</b> Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limitée</li> </ul> <p><b>Emprise au sol des constructions (Art9).</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non limitée</li> </ul> <p><b>Hauteur maximale des constructions (Art.10)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bâtiments à usage d'intérêt général : non limitée</li> <li>• Les surélévations de bâtiments existants sont interdites</li> </ul> <p><b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords -protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (Art.11)</b> Les talus existants, haies végétales et murets traditionnels constituent les clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des trois types suivants :              - haies végétales d'essence locale (cf annexe 3)              - grillage simple sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel              - muret traditionnel de pierres sèches.</p> <p><b>Réalisation d'aires de stationnement (Art. 12)</b> Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du présent règlement.</p> <p><b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisir et de plantations(Art.13)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme</li> <li>• Les talus à protéger sont répertoriés sur le document graphique du présent règlement : tout abattage devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.</li> <li>• Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre le caractère général de la zone, en particulier :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le choix des essences sera conforme à la végétation locale</li> <li>- les milieux dont l'intérêt écologique – et/ou paysager- reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Coefficient d'occupation des sols (Art.14)</b> Sans objet.</p>
---	---	--

# ANNEXES

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement en immeuble collectif :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studio.....</li> <li>- 2 pièces et plus (hors pièces d'eau).....</li> </ul> </li> <li>• Groupe d'habitations.....</li> <li>• Maison individuelle hors lotissement.....</li> <li>• Lotissement à usage d'habitation.....</li> <li>• Foyer de personnes âgées.....</li> <li>• Logements locatifs avec près aidés par l'Etat (art L421-3 du code de l'urbanisme).....</li> </ul>	1 pl. par logement 1,5 pl. par logement + 1 place banalisée pour 4 logements <b>1 pl. par logement + 1 place banalisée pour 2 logements</b> 2 pl. par logement 2 pl. par logement plus 1 pl. banalisée pour 4 logements 1 pl. pour 5 logements  au maximum une place par logements
<b>ACTIVITES et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• piscine, patinoire.....</li> <li>• stade, terrain de sport.....</li> <li>• salle de spectacle, de réunion.....</li> <li>• Cinéma.....</li> <li>• Hôpitaux, cliniques, établissements médicaux.....</li> <li>• Etablissement industriel ou artisanal, entrepôt.....</li> <li>• Etablissement scolaires du premier degré.....</li> <li>• Commerce de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, et autres services :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup>.....</li> <li>- plus de 150-300 m<sup>2</sup>.....</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup>.....</li> </ul> </li> <li>• Bureau – services.....</li> <li>• Hôtel-restaurant.....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % de la SHON</li> <li>• 10 % de la surface du terrain</li> <li>• 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>• 1 place pour 3 fauteuils au maximum</li> <li>• 100 % de la SHON</li> <li>• 30 % de la SHON</li> <li>• 1 place par classe</li> <li>• pas de minimum</li> <li>• minimum de 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>• maximum de 1,5 fois la surface de la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>• 60 % de la SHON</li> <li>• 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>• 1 place par chambre</li> </ul>

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> 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).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

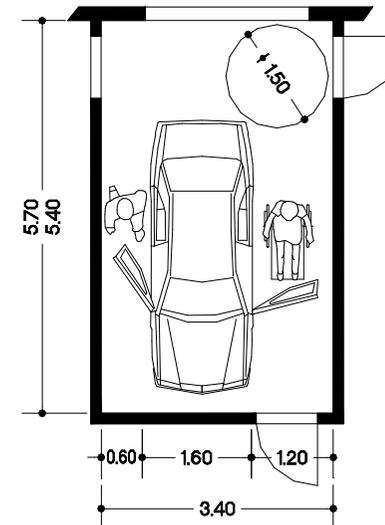
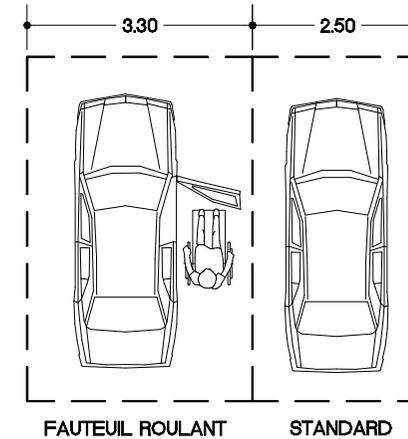
- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
  - d'une largeur de 0.80m,
  - libre de tout obstacle,
  - protégée de la circulation,
  - sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont signalisés.
- Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

- Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.
- Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:
  - La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



**RECOMMANDATIONS / PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES****Les prescriptions doivent obligatoirement être respectées dans les secteurs Nr, Nh1 et NI.**

- Afin :
  - d'éviter la destruction de bâtiment ou d'ensembles de bâtiments remarquables sur le plan architectural et (ou) historique,
  - d'inciter à leur rénovation harmonieuse
  - de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité
  - de veiller à la bonne insertion des constructions neuves dans des espaces naturels remarquables,
- Les recommandations suivantes doivent être respectées dans les zones concernées, tel que précisé dans le règlement.
- Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiment ancien, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire, ou selon le cas, d'une déclaration de travaux.
- Dans le cas des constructions situées sur l'ensemble des zones N ; et afin d'éviter un impact négatif des constructions sur le grand paysage, une photographie du terrain depuis les vues lointaines doit être jointe.
- Les dispositions suivantes devront être respectées.

**RESTAURATION**

- La réutilisation de bâtiment ancien 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 les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les 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 projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

**CONSTRUCTION**

- Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti 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, toiture, cheminées, percements...) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).
- Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un pignonnet, des pignons largement percés et d'une manière générale toute disposition architecturale étrangère en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes. 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.
- Dans les zones déjà construites, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement naturel :
  - constructions bois ou teintes de couleur pierre, bois, et de teintes sombres ;
  - hauteur maximum de 4 mètres à l'acrotère ; 4 mètres au plan vertical, 7 mètres au faîtage.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux répondant aux essences visées à l'annexe trois devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.
- Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

**PRINCIPE A RESPECTER POUR SE CONFORMER AUX SPECIFICITES DU BATI LOCAL (CO-VISIBILITE AVEC LE BATI ANCIEN DES SECTEURS Nr ET Nh1)**

- Pour les constructions neuves, les pentes de toiture seront comprises entre 40 et 45 degrés pour le corps principal de bâtiment
- Des rappels de pierre devront être mis en œuvre sur les façades en co-visibilité avec le bâti ancien
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges
- La hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture ( 5 mètres à l'égout, 8 mètres au faîtage).
- Les solins seront en saillie par rapport à la toiture
- Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'égout de toiture, et comporter des toitures à rampant.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être prises si le pétitionnaire apporte la preuve d'un élément existant différent dans l'état d'origine du bâtiment.

→ Cette annexe s'applique aux zones et secteurs suivants du P.L.U : Ui, UL, 1AUi, 2AUa, Aa, Ao, Na, Nds et NL.(modification n°1 du PLU – 06 12 2013)

- Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.
- Certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent.
- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

#### DANS LES ZONES U ET AU :

- Les clôtures peuvent consister en l'un des types suivants :
  - talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir
  - grillages simples sur poteaux métalliques, inséré dans une double haie vive, ou en bois d'une hauteur maximale de 1,5 mètres au-dessus du sol naturel.
  - murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m, doublés ou non d'une haie végétale
- Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, en zone dense, les clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite de ton clair pourront atteindre une hauteur de 2 mètres, de même que les palissades en bois ajouré ou non.

#### DANS LES ZONES A ET N

- Les clôtures en secteurs périphériques devront reprendre un aspect naturel de haies vives. On distingue les haies vives bocagères des haies vives de jardins.

##### ➢ Les haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs éloignés, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et les entretenir.

- Hautes-tiges : chênes, chataîgniers, ormes, charmes, érables champêtre, acacia, etc.
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, pruneliers, laurier-tin, saules, etc.

Les talus existants doivent être maintenus et entretenus

##### ➢ Les haies vives de jardins.

- Elles sont conseillées au sein des zones peu denses, à l'intérieur des zones urbanisées.
- Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troëne atrovirens, etc.). D'autres part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.