

# COMMUNE DE ROUDOUALLEC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ELABORATION

#### APPROBATION

#### *4 – RÈGLEMENT : Pièce écrite*



Espace, Aménagement et  
Développement du Morbihan  
B.P. 55  
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé  
à notre  
délibération du  
conseil municipal du

Le Maire,

# PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT

## SOMMAIRE

	<i>Page</i>
<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>3</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>10</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones Ua	11
Chapitre II     Règlement applicable aux zones Ub	15
Chapitre III    Règlement applicable aux zones Ui	20
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>24</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones 1AU	25
Chapitre II     Règlement applicable aux zones 2AU	32
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>34</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones A	35
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	<b>42</b>
Chapitre I      Règlement applicable aux zones Na et Nzh	43
Chapitre II     Règlement applicable aux zones Nh	48
Chapitre III    Règlement applicable aux zones Ni	53
Chapitre IV    Règlement applicable aux zones Nr	56
<b><u>ANNEXES :</u></b>	<b>60</b>
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement	61
Annexe 2 – aspect architectural des constructions	63

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

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

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

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

**Restent applicables les articles R 111-2**(salubrité et sécurité publique), **R 111-4**(vestiges archéologiques), **R 111-15**(préoccupations environnementales) **et R 111-21**(aspect des constructions).

### **2. 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 connues de l'Etat",
- \* 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 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- \* les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- \* Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme.
- \* les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes, en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du code de l'urbanisme.

### **3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- \* des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, conformément aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- \* des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- \* des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme
- \* de la charte « agriculture et urbanisme » signée conjointement par la Chambre d'agriculture, le président de l'association des maires, le président du conseil général et le préfet le 24 janvier 2008 et dont l'objectif est la préservation de l'activité agricole et la gestion économe de l'espace.

### **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.

#### **Les zones urbaines dites "zones U"**

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

#### **Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU sont immédiatement constructibles. Les zones 2AU, en fonction du degré d'équipement, nécessitent soit une modification, soit une révision, pour les rendre constructibles.

#### **Les zones agricoles dites "zones A"**

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

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les Présidents de la Chambre d'Agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

#### **Les zones naturelles et forestières "zones N"**

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

### **Article 4 – Adaptations mineures**

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

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

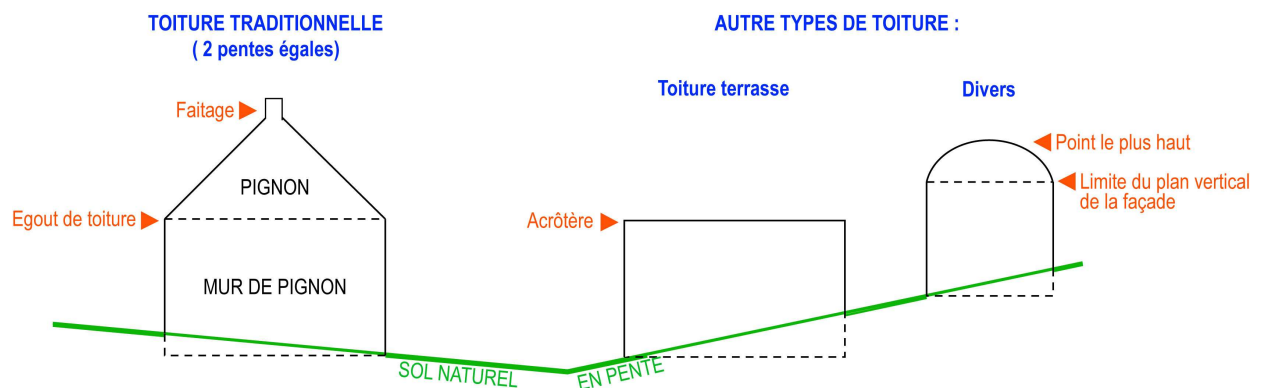
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an,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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. Cette disposition peut aussi être motivée pour favoriser la performance énergétique des bâtiments, la mixité sociale (majoration du volume constructible), ou l'accessibilité des personnes handicapées.

## Article 5 – Définitions

### Hauteur maximale (article 10 de chaque zone) :

- 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 d'adaptation entrepris pour réaliser le projet considéré.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissement,...) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant le bâtiment par exemple.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone) :

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux "deux roues") 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 ainsi que les sentiers piétons, 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...

## **Autres définitions :**

- **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)
- **Annexe** : Construction **accolée** à la construction principale.
- **Pignon** : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.
- **Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif** : la présence de telles constructions constitue généralement des points de repères dans le tissu urbain, par exemple : mairie, équipements scolaires, équipements sanitaires, culturels ou sportifs, Aussi, elles ne sont pas tenues, de façon systématique, par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.

## **Article 6 – Densité**

### **1) 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 de plancher (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie tels que les balcons, auvents, ...) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### **2) Coefficient d'occupation des sols**

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

La surface de plancher, selon l'article L 112-1 du code de l'urbanisme recouvre « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. »

## **Article 7 – Eléments du paysage identifiés**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application du paragraphe 7 de l'article 123-1-5 du code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'Urbanisme. Cette protection peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local (chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation (talus, haies bocagère, arbres remarquables).

## **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'occupation des sols, 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 télécommunication, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements des zones.

## Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" Direction Régionale des Affaires Culturelles - Hôtel de BLOSSAC, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35 044 RENNES cedex / Tél : 02.99.84.59.00 (loi validée du 27 septembre 1941 – code du patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret n°2004 490 du 3 juin 2004)

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques", en application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui , en raison de leur localisation , de leur nature ou de leur importance , affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant , de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal. »

## Article 10 – Espaces boisés classés

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement.

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier (notamment pour les massifs de 2,5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'espace boisé classé (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé. Cette disposition vise deux objectifs :

Protéger la sécurité des biens et des personnes (incendie, chute d'arbres sur les maisons)

Limiter les risques d'abattage des lisières boisées pour manque d'ensoleillement des habitations, verdissement des enduits, bouchons dans les réseaux d'évacuation des eaux pluviales.



### **Article 11 – Clôtures**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques (article R 421-12 §a et b du code de l'urbanisme), ou en tant qu'élément de paysage à préserver (article R 421-12 §c du code de l'urbanisme) identifié par les documents graphiques du P.L.U.

### **Article 12 – Permis de Démolir**

Le permis de démolir n'est exigé qu'à l'intérieur des secteurs prévus aux paragraphes b, c et de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, soit pour les constructions inscrites au titre des monuments historiques, ou celles situées dans leur champ de visibilité, ainsi que dans le cas de secteurs bâtis identifiés par le PLU comme à DOMFOS, et d'éléments du patrimoine local identifiés conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme pour la protection du paysage.

### **Article 13 – Reconstruction d'un bâtiment**

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, dont le caractère mérite d'être préservé.

#### Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- \* L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- \* Les parcs d'attraction ouverts au public,
- \* Les garages collectifs de caravanes,
- \* L'ouverture de carrières et de mines,
- \* L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- \* Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ("ou en garage mort").

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'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.

#### Article Ua 3 – Voirie et accès

##### 1. Voirie :

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### 2. Accès :

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

#### Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

##### 1. 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.

##### 2. Electricité et téléphone :

Les raccordements aux réseaux existants devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

### **3. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées :**

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

#### **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 de même que ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare.

#### **Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

#### **Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect (continuité avec des constructions édifiées différemment sur les parcelles voisines), voire de sécurité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif et des ouvrages spécifiques visés par l'article 8 du titre I n'est pas tenue par ses dispositions particulières.

#### **Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 6 mètres maximum sur au moins une des limites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif et des ouvrages spécifiques visés par l'article 8 du titre I n'est pas tenue par ses dispositions particulières.

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

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

### **Article Ua 9 – Emprise au sol**

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

### **Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- au faîtage, ou au point le plus haut
- au sommet du plan vertical de la façade.
- à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

Secteur	Sommet du plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère (toiture terrasse)
<b>Ua</b>	<b>9,00 m</b>	<b>12,00 m</b>	<b>6,00 m (*)</b>

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

(\*) Concernant la hauteur à l'acrotère, la hauteur maximale est portée à 9,00 mètres pour les locaux destinés aux activités économiques (artisans, commerçants), en revanche, elle n'excèdera pas 4,00 mètres pour les locaux secondaires, accolés en appentis à la construction principale ou détachés (dépendance).

Pour des 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 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée pour tenir compte d'impératifs techniques ou de caractère de l'établissement.

### **Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.
- Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, sont interdites sauf impératif de sécurité justifié par le caractère de la construction concernée.
- Les clôtures en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.

## **Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

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

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

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

## **Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et 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 talus plantés et les haies doivent être conservés voire complétés dans la mesure du possible.

## **Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

La zone Ub, sans caractère central marqué, correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,

L'ouverture 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 le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'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 du secteur.

Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux) sous réserve de leur intégration paysagère.

### Article Ub 3 – Voirie et Accès

#### 1. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### 2. Accès :

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

## **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. 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.

### **2. Electricité et téléphone :**

Les raccordements aux réseaux existants devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

### **3. Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitation de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

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

#### **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. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare.

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

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

## **Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.



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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU (secteur de LA VILLENEUVE au Nord de la RD 1), les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou des motifs de sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 6 mètres maximum sur au moins une des limites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif et des ouvrages spécifiques visés par l'article 8 du titre I n'est pas tenue par ses dispositions particulières.

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

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

### **Article Ub 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction de logements et 70 % lorsque la construction est à usage d'activités (ou usage mixte logement et activité économique compatible). Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

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

### **Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- au faîtage, ou au point le plus haut
- au sommet du plan vertical de la façade.
- à l'acrotère (toiture terrasse).

est fixée comme suit :

Secteur	Sommet du plan vertical de la façade	Faîtage ou point le plus haut	Acrotère
<b>Uba</b>	<b>6.00 m</b>	<b>11.00 m</b>	<b>6.00 m (*)</b>

- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- Un seul niveau habitable est admis au-dessus de la hauteur maximale fixée au sommet du plan vertical de la façade.
- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée pour tenir compte d'impératifs techniques ou du caractère de l'établissement.

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'Urbanisme".
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées sont interdites sauf impératif de sécurité justifié par le caractère de la construction concernée.
- Les clôtures en parpaings ou en briques laissés apparents, sont interdites.
- Les clôtures nouvelles en limite d'emprise publique n'excéderont pas 1.50 mètre de hauteur sauf justification apportée par le concepteur ou des raisons d'harmonisation avec les clôtures voisines et 2.00 mètres sur les limites séparatives.

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

### **Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain 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.

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

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

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

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

Les plantations et talus existants répertoriés au document graphique réglementaire comme éléments du paysage doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toutes constructions ou chaussées, ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées (à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit).

Les opérations portant sur une assiette foncière supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement, par exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

### **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

La zone Ui est destinée aux activités économiques et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- Les constructions à usage hôtelier,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

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

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activités,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.

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

### Article Ui 3 – Voirie et accès

#### 1. Voirie

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

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

#### 2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 et à permettre l'accès des véhicules sans manœuvres dangereuses sur la voie principale.

Pour des raisons de fluidité, un seul accès direct est admis par propriété vers la voie publique

## **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

### **1. 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.

### **2. Electricité et téléphone**

Les raccordements aux réseaux existants d'électricité basse tension et du téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

### **3. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### **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 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. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare.

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 70% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

## **Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

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

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de l'emprise de la voie

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

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres.

Les constructions relevant de la catégorie des installations classées admises, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée à au moins 20 mètres de distance

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

### **Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

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

### **Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée pour des raisons d'impératif technique.

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

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 que la conservation des perspectives monumentales.

#### **Architecture**

Les constructions doivent présenter une volumétrie simple.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux bruts de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de tons neutres (clair ou sombre) à l'exclusion du blanc et des couleurs vives.

Les enseignes seront installées sur les bâtiments sans déborder de leurs volumes. Les tubes néon soulignant les formes du bâtiment sont interdits.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées peuvent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, le cas échéant, elles seront doublées d'une haie végétale.

Les types suivants de clôture ne sont pas autorisés : les plaques de béton moulé pleines ou ajourées ou en parpaings apparents sauf impératif de sécurité justifié par le caractère de la construction concernée.

### **Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

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

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain situé dans la zone Ui en respectant les conditions de desserte ci-avant énoncées.
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

### **Article Ui 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations**

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées, sauf incompatibilité réglementaire et convenablement entretenues.

### **Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

- les secteurs 1AUa affecté à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter 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 du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement 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.

#### Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

##### En secteur 1AUa :

- 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 des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes soumis ou non au permis d'aménager,
- L'ouverture 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,

##### En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage hôtelier,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- Les dépôts et stockages dans la marge de recul de la RD1.

## **Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **En tous secteurs 1AU :**

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et 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 PLU. 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.

### **En secteur 1AUa :**

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 (lotissement, ZAC, permis d'aménager) 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 d'au moins 4 lots ou logements. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

### **En secteur 1AUi :**

Les constructions et installations admises ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

La construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités
- et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

## **Article 1AU 3 – Voirie et accès**

### **1. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

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

## **2. 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long d'un sentier piétonnier.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

### **Pour les secteurs 1AUi :**

- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucun accès direct n'est admis sur la RD 1.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## **Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux**

### **1. 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.

### **2. Electricité, téléphone**

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

### **3. 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.

#### **Pour le secteur 1AUi :**

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

## **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, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare.

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

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).

### **Pour le secteur 1AUi :**

Pour le rejet des eaux pluviales, un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, boues) est obligatoire pour limiter les risques de diffusion des pollutions.

Afin de respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 70% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

## **Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles**

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

## **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Pour les secteurs 1AUa :**

Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprise publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture, d'urbanisme ou de sécurité routière.

### **Pour le secteur 1AUi :**

Le long de la RD 1, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme. Dans la marge de recul de la RD 1, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long des autres voies, l'implantation en limite de l'emprise publique est possible.

## **Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **En secteur 1AUa :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 6 mètres maximum sur au moins une des limites.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

L'implantation des constructions à usage d'intérêt collectif et des ouvrages spécifiques visés par l'article 8 du titre I n'est pas tenue par ses dispositions particulières.

#### **En secteur 1 AUi :**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4,00 m.

Les constructions relevant de la catégorie des installations classées admises, doivent être compatibles avec l'habitat et respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones urbaines(U) ou à urbaniser (AU à caractère résidentiel). Cette marge d'isolement comptée à l'intérieur de la zone 1AUi est fixée à au moins 10 mètres de distance.

#### **Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions**

##### **En secteur 1AUa**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

##### **En secteur 1AUi**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

##### **En tous secteurs 1AU**

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

#### **Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :

- au sommet du plan vertical de la façade, au faîtage (ou au point le plus haut) et à l'acrotère (toiture terrasse)

est fixée comme suit :

SECTEUR	SOMMET du plan vertical de la façade	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTÈRE (toiture terrasse)
1AUa	6.00 m	11.00 m	6.00 m

Un seul niveau habitable est admis au-dessus de la hauteur maximale fixée au sommet du plan vertical de la façade.

#### **En secteur 1 AUi :**

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée en raison des impératifs techniques particuliers de certaines activités.

## **Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

### **1. Architecture**

**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.

### **2. Clôtures**

#### **En secteur 1AUa :**

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées, sont interdites sauf impératifs de sécurité justifiés par le caractère de la construction concernée.

Les clôtures en parpaings ou en briques laissés apparents sont interdites.

Les clôtures nouvelles en limite d'emprise publique n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur sauf justification apportée par le concepteur ou des raisons d'harmonisation avec les clôtures voisines et 2.00 mètres sur les limites séparatives.

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

#### **En secteur 1AUi :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées peuvent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé de teinte verte dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres, le cas échéant, elles seront doublées d'une haie végétale.

Les types suivants de clôture ne sont pas autorisés : les plaques de béton moulé pleines ou ajourées ou en parpaings apparents sauf impératif de sécurité justifié par le caractère de la construction concernée.

### **3. Éléments de paysage**

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

## **Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 1.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

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

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

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

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

#### **En secteur 1AUa :**

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement à propos des interventions sur le paysage, les espaces verts ou les circulations piétonnes.

Les opérations comportant au moins 4 lots ou logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

- au moins 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des 10% d'espaces communs à réaliser.

#### **En secteur 1AUi:**

Les marges d'isolement, par rapport aux voies ou la bande non aedificandi par rapport aux autres zones à dominante résidentielle, doivent être plantées afin d'être compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement ou transcrites dans le document graphique réglementaire.

Les surfaces libres de construction ou d'installation doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain non construit.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourés par une haie végétale d'essences locales.

Dans la marge de recul vis-à-vis de la RD 1, un alignement d'arbres de haute tige est à planter pour la mise en place du projet urbain de l'entrée d'agglomération.

### **Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales résultent de l'application des autres règles du présent règlement établies pour ce chapitre.

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones 2AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 2AU affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 2AU<sub>i</sub> affecté exclusivement aux activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun de ces secteurs sera subordonnée à une procédure de révision simplifiée du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8-Ouvrages spécifiques du titre 1<sup>er</sup> du présent règlement) 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 ainsi que l'édification d'annexes et 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 en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

#### Article 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

#### Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

#### Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.



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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

**Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords  
Protection des éléments de paysage**

Sans objet.

**Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

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

Sans objet.

**Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

La zone A comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation sont interdites,
- **Ae** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où sont implantées les éoliennes,
- **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Ellé Isole Laïta).

### Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**En secteurs Aa, Ab et Ae :** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant sauf ceux identifiés au document graphique réglementaire.

**En secteurs Ab, Ae et Azh :**

- Les nouvelles installations et constructions destinées à des activités d'élevage,
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,

**En secteurs Aa, Ab, et Azh :**

- L'implantation d'éoliennes.

**En secteur Azh :**

- Toute construction, extension de construction existante, installation ou travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers.
  - Création de plans d'eau ou retenue collinaire
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains
  - Boisement susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide.

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2.

## Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

#### En secteurs Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - En cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole, et aux mêmes conditions d'implantation que celles visées ci-avant.

Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

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

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

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et d'exploitations de carrières.

**Exclusivement en secteur Ae**

- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

**En secteurs Aa, Ab et Ae :**

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils soient démontables, présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, que la localisation soit intégrée à l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol naturel liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

**Exclusivement en secteur Azh, sous réserve d'une bonne intégration environnementale :**

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile
- Les travaux relevant de l'intérêt général rendus nécessaire pour des impératifs public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur)
- Les mises aux normes environnementales d'installations lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative, et ce notamment lorsqu'il s'agit d'activités agricoles
- Les mesures prises pour la conservation de l'intérêt écologique de la zone humide inventoriée
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, des postes d'observation de la faune à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation de la zone humide inventoriée et lorsqu'ils sont nécessaire à la gestion ou à l'ouverture au public.

**II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés au document graphique réglementaire. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination »)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les dix ans (10 ans) suivant le sinistre.

- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du premier POS (11 avril 1989) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables, quel que soit le nombre de bâtiments et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant, sans élévation, et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.  
A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du premier POS (11 avril 1989), sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## **Article A3 – Voirie et accès**

### **1. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **2. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur un itinéraire important tel que la RD 1, ni par l'intermédiaire d'un sentier piéton.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Article A4 – Desserte par les réseaux**

### **I. Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II – Electricité - Téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III. Assainissement**

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

## **Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

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

## **Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m, toutefois, les dépendances dont le point le plus haut n'excède pas 3,00 mètres de hauteur ne sont pas tenues par cette disposition.

### **Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

### **Article A9 – Emprise au sol des constructions**

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

### **Article A10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **– Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 6.00 m à l'acrotère,
- 8.00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

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

### **Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage**

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

#### **Clôture :**

- Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings, plaques de béton ou briques, laissés apparents.

#### **Éléments de paysage :**

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

### **Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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



### **Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles.
  - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

### **Article A14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

## TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Nzh

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, tant esthétique qu'historique.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides pour l'application des dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Ellé Isole Laïta).

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### En secteur Na :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tous travaux, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tous aménagements autres que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

#### En secteur Nzh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions, installations ou travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau,
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
  - Boisement, tels que plantations de peupliers et introduction de végétation susceptible de remettre en cause les particularités écologiques des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

## **Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **En secteur Na:**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, aire de pique nique, réalisation de sentiers piétons, postes de secours ou de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, installations et équipements nécessaires à l'exploitation des éoliennes existantes...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public motivé par une nécessité technique impérative.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du premier P.O.S.(11 avril 1989), sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du premier P.O.S (11 avril 1989) et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 25 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale
  - à la sécurité civile.lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - 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.
  - b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### **Article N 3 – Voirie et Accès**

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

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

### **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

#### **I. Alimentation en eau**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

#### **II. Electricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **III. Assainissement**

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

### **Article N 5 – Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, pour des raisons d'architecture.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

### **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois, l'implantation de la construction, en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée pour des raisons d'architecture.

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

Sans objet.

### **Article N 9 – Emprise au sol des constructions**

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

### **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage ou 3.00 m au sommet du plan vertical de la façade.

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

### **Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **Aspect des constructions :**

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

L'annexe n° 2 traite de l'aspect des constructions et constitue des recommandations dont il est possible de s'inspirer.

**Clôture :**

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

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

**Éléments de paysage :**

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

**Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

**Article N 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations**

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

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

**Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

Elle comporte les secteurs **Nha** pouvant recevoir de nouvelles constructions, et les secteurs **Nhb** où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

### Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés au code de l'urbanisme.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- 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.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

#### En secteurs Nha :

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.



**En secteurs Nhb :**

- L'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci avant indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, remise, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
  - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface maximale indiquée ci avant,
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale, à l'intérieur du secteur Nhb, et se situer à une distance maximale de 25 mètres par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

**Article Nh 3 - Voirie et accès**

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

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

**Article Nh 4 - Desserte par les réseaux****1. 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.

**2. Électricité, téléphone**

Les raccordements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

**3. Assainissement****Eaux usées**

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autres solutions technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et / ou dispersion (arrêté interministériel du 7.09.2009 pour les dispositifs traitant une charge polluante au plus égale à 20 équivalents habitants).

## **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

### **Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation en limite d'emprise des voies peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'unité d'aspect du hameau.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

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

Sans objet.

### **Article Nh 9 - Emprise au sol**

#### **En secteurs Nha :**

L'emprise au sol des constructions et installations admises ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

#### **En secteurs Nhb :**

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions neuves admises est fixée comme suit :

- 8 m au faîtage ou au point le plus haut pour les bâtiments principaux et 6.00 m à l'acrotère.
- 5 m au faîtage ou au point le plus haut pour les dépendances et 3 m à l'acrotère.

Pour une meilleure intégration de la construction ou en cas d'extension ou de surélévation de bâtiments existants, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

## Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

### 1. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe n°2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

### 2. Clôtures

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

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

### 3. Éléments de paysage :

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

## Article Nh 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbaine de réaliser les aires de stationnement nécessaire sur le terrain du projet, le pétitionnaire devra :

soit les réaliser sur tout autre terrain situé dans le périmètre de la zone Nh du projet

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

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

### **Article Nh 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations**

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

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément du paysage ont été identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront être autorisés des abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la structure paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

### **Article Nh 14 - Coefficient du sol**

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

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

La zone **NI** peut recevoir des activités de loisirs de plein air, dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel, de ce fait la capacité d'accueil reste limitée et adaptée au dimensionnement des infrastructures existantes (voirie, eau potable, électricité...). Les installations et équipements nécessaires aux activités de loisirs ne doivent pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages dans lesquelles ils s'insèrent.

### Article NI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- Les aires de sports motorisés et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les installations temporaires destinées aux activités de détente et de loisirs de plein air, ainsi que les locaux nécessaires à la fois au stockage du matériel démontable des animations temporaires (chapiteau, chaises, accessoires des manifestations, ...) et à l'entretien de la prairie et du plan d'eau. L'emprise maximale au sol des constructions admises dans la totalité du secteur NI n'excédera pas 50 m<sup>2</sup>, et cela quelle que soit le nombre de constructions réalisées (1, 2 ou 3 locaux).
- Le changement de destination des constructions autorisées est interdit.

### Article NI 3 - Voirie et accès

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, pour l'accès du public, des services d'entretien et de sécurité, de défense contre les incendies et de la protection civile. Les accès devront être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### Article NI 4 - Desserte par les réseaux

#### 1. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone. Toute installation autorisée doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## **2. Électricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **3. Assainissement**

### **a) eaux usées**

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

### **b) eaux pluviales :**

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement ou la limitation des débits des eaux pluviales de la parcelle. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux caractéristiques du terrain.

Les constructions admises doivent être implantées de manière à permettre l'évacuation gravitaire des eaux pluviales.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

## **Article NI 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois, cette possibilité peut être refusée pour des motifs de sécurité routière (réduction de la visibilité).

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

Les constructions ne sont pas autorisées en limite séparative afin de conserver les clôtures végétales existantes. L'implantation des constructions dans le prolongement de constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

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

Sans objet.

## **Article NI 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de la (ou des) construction(s) admise(s) pour la totalité du secteur NI du MOUSTOIR ne peut excéder une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## **Article NI 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions n'excèdera pas 5 mètres au point le plus haut.

## **Article NI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

### **1. Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2. Clôtures**

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

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

## **Article NI 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

## **Article NI 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations**

Les talus et les haies seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements strictement nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux peuvent être autorisés.

## **Article NI 14 - Coefficient du sol**

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

## CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

La zone **Nr**, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

### Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis ou non à permis d'aménager.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.

Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.

Le changement de destination de hangars et bâtiments « d'élevage hors sol » à l'exception de ceux visés à l'article Nr 2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

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

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

La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Le changement de destination des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.

L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.



### **Article Nr 3 - Voirie et accès**

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

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

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

### **Article Nr 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1. Alimentation en eau**

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

#### **2. Électricité, téléphone**

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

#### **3. Assainissement**

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

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

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autres solutions technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et / ou dispersion (arrêté interministériel du 7.09.2009 pour les dispositifs traitant une charge polluante au plus égale à 20 équivalents habitants).

### **Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, toutefois l'implantation en limite d'emprise des voies peut être imposée pour des raisons d'architecture.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois l'implantation sur les limites séparatives ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture.

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

Sans objet.

### **Article Nr 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, afin de conserver l'intérêt architectural d'origine.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

### **Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

#### **1. Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- L'annexe n°2 comporte des recommandations dont il y a lieu de s'inspirer pour les projets afin de faciliter leur intégration.

#### **2. Clôtures**

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

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

#### **3. Éléments de paysage**

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

### **Article Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

### **Article Nr 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations**

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

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

### **Article Nr 14 - Coefficient du sol**

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

# ANNEXES

- ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT
- N° 1BIS LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES À MOBILITE REDUITE
- ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

## ANNEXE n°1

### REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Foyer de personnes âgées</li> <li>▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'Urbanisme</li> <li>▪ Autres logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 10 logements</li> <li>- 1 place par logement dans les opérations neuves</li> <li>- 2 places par logement plus une place banalisée pour 4 logements ou bien 3 places sur lot individuel</li> </ul>
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>▪ Entrepôt</li> <li>▪ Commerces de :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>▪ Bureau – services</li> <li>▪ Hôtel, restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher</li> <li>- 20 % de la surface de plancher</li> <li>- 60 % de la surface de plancher</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1.5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux</li> <li>- 60 % de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré</li> <li>• Etablissement d'enseignement du 2<sup>ème</sup> degré</li> <li>• Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>• Stade - Terrain de sports</li> <li>• Salle de spectacle, de réunions</li> <li>• Lieu de culte</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe*</li> <li>- 2 places par classe*</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>- 10 % de la surface du terrain*</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises*</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme</li> </ul>
Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

**\*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, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## Annexe n° 1 bis

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

## Réservées aux personnes à mobilité réduite

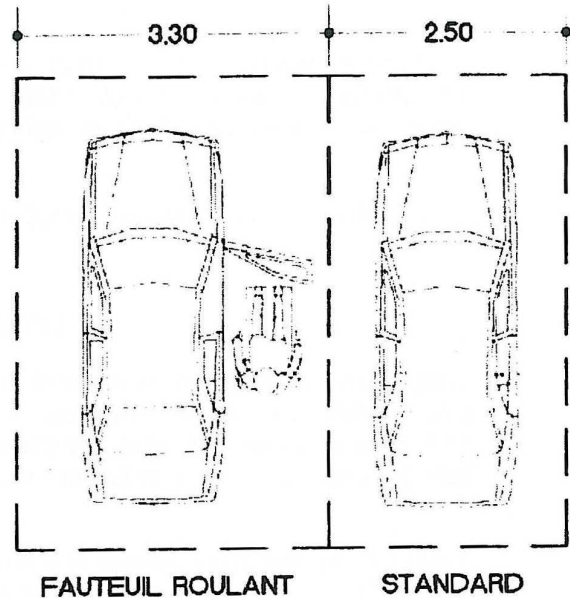
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES  
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES  
AU PUBLIC

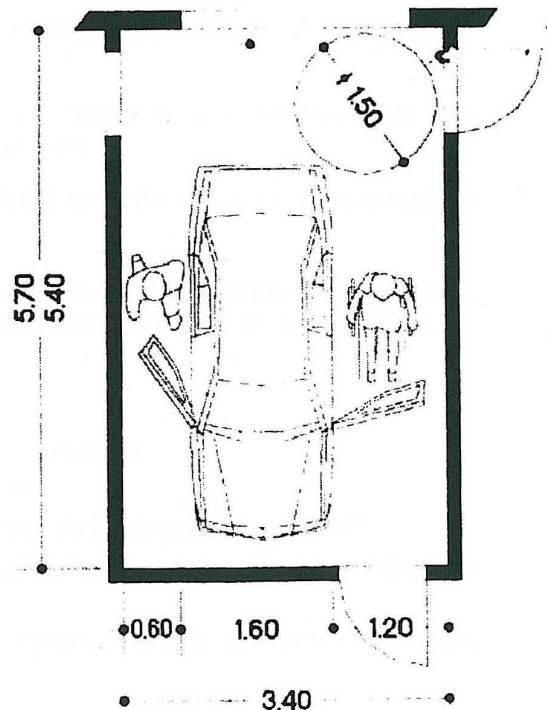
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS  
NEUFS

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

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

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



## **ANNEXE n°2 - ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTION S** **(Recommandations mentionnées aux articles 11 des différentes zones)**

Ces recommandations architecturales sont formulées afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller, le cas échéant, à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve doit faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche.

Cette annexe constitue des recommandations et suggestions pour les candidats à la construction.

### **1. Constructions anciennes à caractère traditionnel :**

Les travaux de restauration ou d'amélioration doivent être entrepris en ayant pour objectif de rendre aux immeubles leur caractère originel. Les dispositions primitives doivent être respectées ou restaurées dans le cas où elles auraient subi des modifications. Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent être les mêmes que ceux des façades anciennes.

Sont à éviter, les pastiches d'architectures étrangères à la région, ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses pierres, faux pans de bois, etc.

#### **a) Toitures et matériaux de couverture**

Les travaux de réparation et de réfection des toitures utiliseront de préférence les ardoises naturelles ou les tuiles vieilles.

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à proscrire.

Le remaniement du volume des toitures par l'adjonction de chiens assis ou de combles à la «Mansart» est interdit dans les secteurs ruraux de la commune.

#### **b) Ouvertures en toitures de type Lucarne :**

Leur réalisation pourrait s'appuyer sur les principes suivants :

- Pente de la couverture principale : 45° minimum
- Longueur totale des lucarnes : moins de la moitié de la longueur du faîtage.
- Naissance de couverture de la lucarne : nettement en dessous de la ligne de faîtage.
- Lucarnes séparées de l'égout de toiture et des pignons par une distance d'au moins 0,70 mètres

c) Murs pignons :

Le pignon est presque toujours aveugle et sa ligne continue n'est pas troublée par un encorbellement.

Le bardage des pignons (partie triangulaire) est à éviter.

Dans le cas où une nécessité d'ordre technique impose la réalisation d'un bardage, celui-ci devrait s'envisager jusqu'à la hauteur de l'égout de toiture. Le bardage sera réalisé dans le même matériau que celui de la couverture existante.

d) Matériaux :

Les matériaux de base sont l'ardoise pour la couverture et la pierre locale pour les murs. Ils sont employés simplement et ne constituent jamais un décor.

e) Enduits :

Lorsqu'ils recouvrent la maçonnerie de pierre, ils sont de teinte nuancée, rappelant les roches locales dans les tons clairs du granit ou du grès armoricain (poudingue) au gris schisteux, et évitent le blanc pur.

f) Menuiserie :

Les menuiseries extérieures sont en bois traitées avec simplicité en harmonie avec les constructions voisines (formes identiques dans les immeubles mitoyens). Elles peuvent être peintes en blanc ou teintées claires sur des façades en pierre, des teintes foncées sont conseillées lorsque les murs sont enduits.

## 2. Constructions neuves :

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

La composition des plans et l'organisation des volumes est entièrement libre, toutefois elle doit tenir compte de l'échelle à donner aux façades par rapport au cadre environnant. L'implantation des bâtiments tiendra 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 du lieu.

a) Façades :

Le choix de matériaux est subordonné essentiellement à la recherche de l'harmonie avec l'environnement ; les imitations de matériaux tels que fausse pierre, pierre reconstituée, faux bois, sont à proscrire.

b) Toitures :

Les matériaux de couverture tels que le Fibrociment sous forme de plaques ondulées ou planes sont à éviter.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument innovante devront respecter l'esprit de ces dispositions, toutefois les choix de matériaux contemporains étrangers à la tradition pourront être choisis pour des raisons de recherche d'économie d'énergie (bâtiment à consommation d'énergie passive) et d'inscription dans une démarche de développement durable (toiture végétalisée, capteurs solaires, éolienne,...)