

Commune de FEREL
Morbihan

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 06 juillet 2007

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 13 décembre 2010

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 2 juillet 2012

Révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 1^{er} décembre
2014.

Mise à jour du PLU par arrêté du 02 décembre 2014

SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I	Règlement applicable aux zones UA	8
Chapitre II	Règlement applicable aux zones UB	11
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UC	15
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones UH	20
Chapitre V	Règlement applicable aux zones Ui	24
Chapitre VI	Règlement applicable aux zones UL	27
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	30
Chapitre I	Règlement applicable aux zones AU	31
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	34
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	40
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Na	41
Chapitre II	Règlement applicable aux zones NCL	45
Chapitre III	Règlement applicable aux zones NH	48
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones NL	53
Chapitre V	Règlement applicable aux zones Nr	56
Chapitre VI	Règlement applicable aux zones Nt	60
ANNEXES		63
Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement	
Annexe 2	Aspect architectural des constructions	
Annexe 3	Liste des essences préconisées pour les clôtures	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

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

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Des espaces soumis à une protection d'architecture,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites « zones U »

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

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

c) Les zones agricoles dites « zones A »

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

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

– Hauteur maximale

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

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

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

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (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.

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

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

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

ARTICLE 6 - DENSITE

I. Emprise au sol

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

II. Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés (L 91-2 du 03-01-1991).

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

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

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques "

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien de l'agglomération avec un type d'urbanisation traditionnel, dense en ordre continu. Elle concerne le centre bourg de Férel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation 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 (« en garage mort »).
- La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du code de l'urbanisme.

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

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, Les rez-de-chaussée des bâtiments étoilés auront un usage exclusivement de commerce, service, profession libérale, médicale ou paramédicale.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

II. Accès

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 m. maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet concerne une annexe ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par le traitement de façade sur voie (murs, porches, ...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.

Le long de la RD 34, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 m. de l'axe de la voie.

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

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

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance, par rapport aux autres limites séparatives, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m..

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

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

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, pour les constructions couvertes par une toiture à pentes, est fixée comme suit :

Egout de toiture :	6,5 m.
Faîtage :	11 m.
Acrotère :	9 m.

Pour les autres toitures : 11m. au point le plus haut.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS 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 qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures : Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat, comportant deux pentes de toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet présente une architecture contemporaine de qualité qui justifie un autre choix.

Clôtures : Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits:

- Les clôtures de plus de 2 m de hauteur.
- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
- Les parpaings apparents (mur non enduit)

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande.
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces.

– Pour les autres implantations, 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 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 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

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 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification d'annexe ou garage avant la construction à usage d'habitation ainsi que les constructions à caractère provisoire susceptible d'être transformées pour l'habitation.

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

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.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code de l'urbanisme.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la RD 34.

– L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-services, ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
- les sentiers touristiques.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. 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 collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

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

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

– 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

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après :

- RD 315 : les constructions doivent être édifiées à au moins 20 m. de l'axe de la voie ,
- RD 34 : les constructions doivent être édifiées à au moins 15 m. de l'axe de la voie ;
- Autres voies, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

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

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

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

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

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée (en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

L'emprise au sol des constructions à vocation commerciale ou de service ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

A l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente) ou à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente) est fixée comme suit:

Egout de toiture:	6 m.
Faîtage:	11 m.
Acrotère	9 m.
Pour les autres toitures :	11m au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre ou pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

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.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

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

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

Toitures: Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat comportant deux pentes de toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

- Sont interdits:**
- Les clôtures de plus de 2 m de hauteur.
 - Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
 - Les parpaings apparents (mur non enduit).

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande.
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain 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 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

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

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant :

- 15 % (quinze pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

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

La zone UC correspond à la zone urbaine de village à dominante d'habitat d'une certaine importance, où l'assainissement collectif est existant ou programmé. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.

Elle comprend le secteur UCa, dont il convient, en raison de son caractère patrimonial rural, d'assurer la pérennité grâce à des règles architecturales et urbanistiques pour la construction neuve et la réhabilitation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- L'édification d'annexe ou garage avant la construction à usage d'habitation ainsi que les constructions à caractère provisoire susceptible d'être transformées pour l'habitation.

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

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.

ARTICLE UC 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code de l'urbanisme.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des RD 34 et 774.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-services, ...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
- les sentiers touristiques

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. 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 collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux ou si des contraintes techniques dûment justifiées ne permettent pas le raccordement au réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

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.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après :

RD 34, 315, 574 : 20 mètres

- Autres voies, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

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

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

En secteur UCa :

Dans ce secteur soumis à une protection d'architecture, toutes les constructions nouvelles devront s'implanter le plus harmonieusement possible au sein de son environnement en prenant compte de la trame urbaine préexistante.

C'est pourquoi, l'implantation des constructions en mitoyenneté pourra être imposée.

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

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

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. En cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle).
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente).

est fixée comme suit :

Egout de toiture:	3,5 m.
Faîtage:	8,5 m.
Acrotère	6 m.

Pour les autres toitures : 8,5 m. au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre ou pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- "Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme."
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures: Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat comportant deux pentes de toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 2 m de hauteur.
- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
- Les parpaings apparents (mur non enduit)

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:
- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande.
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

En zone UCa

Aspect général :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

La restauration du bâti s'approchera autant que possible de la construction originelle ; les transformations visant à adapter le cas échéant le bâtiment à sa nouvelle destination se feront dans le respect de l'architecture rurale ancienne.

Volumétrie: Les volumes seront simples.

Ouvertures et ouvrages en saillie: Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs: L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois) en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'utilisation de bardage bois naturel est autorisée.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 1.80 m de hauteur.
- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
- Les parpaings apparents (mur non enduit).

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:
- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Sont recommandés en limite de l'emprise publique et des voies publiques/privées:

- Mur d'une hauteur maxi de 1.20 m, toutefois s'il se situe dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, celui-ci pourra servir de référence.

- Haies vives composées d'essences variées et locales.

- La lisse bois est admise lorsqu'elle surmonte un muret inférieur à 1 m et que l'ensemble n'excède pas une hauteur totale de 1.30m.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

ARTICLE UC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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 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.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

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

Les opérations comportant plus de 5 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 :

- 15 % (quinze pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

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

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

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

La zone UH est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, et notamment médico-sociaux, sanitaires et hospitaliers.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UH 2.

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

Toutes les constructions et installations correspondant à la destination de la zone.

ARTICLE UH 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une voie d'au moins 3.50 m de largeur.
Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement par l'application de l'article 682 du code de l'urbanisme.
- Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la RD 34.
- L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garage, stations-services,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III- 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 collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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 UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation des constructions peut être autorisée à partir de 1 mètre de l'emprise publique.

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

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

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevée mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 70%.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle et à 6 m à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 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.

Toitures: Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat comportant deux pentes de toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures : Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 3m de hauteur.
- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
- Les parpaings apparents (mur non enduit)

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande.
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

ARTICLE UH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50m 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 200m 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 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du code de l'urbanisme.

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

- Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres doivent être paysagées en lien avec les lieux existants.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle concerne le secteur de l'usine des eaux de Drézet et la zone d'activités du Poteau.

Le sous-secteur Uip est destiné aux activités portuaires.

Rappels

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles et habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- En secteur Uip : Toute activité, construction et installation non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone, ainsi que les établissements classés et les installations de transport et de stockage d'hydrocarbures.

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

- Les constructions, activités, installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'usine des eaux.
- 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. Pour les bâtiments localisés le long de la RD 574, ils devront bénéficier d'un isolement acoustique répondant aux normes en vigueur, suite au classement de la RD 574 au titre de la loi Bruit du 31-12-1992.
- Les équipements liés aux réseaux d'intérêt général.

En secteur Uip :

Toutes constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités fluviales.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

II. Accès

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

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
- RD 34 et 774

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité – téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

En l'absence 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.

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.

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 nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

RD 774 et 574	20 mètres
RD 34	50 mètres
Voie communale de desserte de Drézet	10 mètres
Secteur Uip	6 mètres de la limite d'emprise des voies

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

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

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

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

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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.

En cas de lotissement ou de permis groupé, le coefficient d'emprise au sol pourra être calculé globalement et réparti sur chacun des lots.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

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

Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures en façade sur voirie interne ou externe à la zone, et sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.
- Les clôtures en béton moulé de plus de 0,30 m sont interdites.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

Annexes et dépendances :

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées, sauf incompatibilité réglementaire.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone UL est destinée à l'accueil d'activités de loisirs, de sports, de détente.

ARTICLE UL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, commercial, hôtelier, de services, artisanal, agricole et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières et les mines
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, et leur bâtiment d'exploitation.
- L'ouverture ou l'extension de parc résidentiel de loisirs
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolée
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts et entrepôts,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les cimetières,
- La construction d'éoliennes

ARTICLE UL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives, touristiques, et de loisirs.
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureau et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- L'aménagement de sanitaires publics.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors que les bâtiments aient été régulièrement autorisés et sans changement d'affectation ni création de logement supplémentaire.
- 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 les arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, ...).

ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

I Voirie

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

II Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code de l'urbanisme.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. 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 collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 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 UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UL 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 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisées peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- Une haie bocagère,
- Une grille verte ou un grillage vert doublé d'une haie bocagère,
- Des brandes doublées d'une haie bocagère.

La hauteur totale des clôtures hors végétaux ne doit pas dépasser 1,8 m.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

Annexes et dépendances : Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

ARTICLE UL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé **en zone U ou AU**.

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.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

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

La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle comprend le secteur 2AU qui représente une réserve de terrains vouée à des développements de plus long terme qui deviendront urbanisables progressivement par le biais de modification du PLU et dès lors que les travaux sur la station d'épuration seront programmés.

L'urbanisation devra porter sur la totalité des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la zone. Il pourra être fait exception des parcelles ou parties de parcelles déjà bâties, sous réserve que ces exclusions ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur ou zone.

Lorsque le secteur concerné se trouve traversé par des voies (existantes ou projetées), destinées à la circulation générale, l'urbanisation pourra être limitée aux îlots homogènes délimités par l'axe desdites voies et les limites du secteur.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 2 AU, toute construction ou installation est interdite à l'exception des occupations autorisées à l'article AU 2.

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

- Sont admis sous condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage et qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les extensions et annexes aux constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

Sans objet.

II. Accès

Sans objet

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 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 doivent être implantées entre la limite d'emprise des voies et 5 m. de recul.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

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

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

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

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

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

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

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

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

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

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

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

l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter, à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de la zone.
- A l'intérieur du périmètre de protection de 473 m. vis-à-vis de l'usine du Drézet, 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.
- Les dépôts de déchets entrant dans la rubrique 268bis de la nomenclature des installations classées sous réserve du respect des conditions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les bâtiments et installations techniques nécessaires au « dépôt de boue » prévu pour l'usine des eaux.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- La création ou l'extension de dépôts spécifiques susceptibles de comporter des nuisances ou des risques sous réserve que des dispositions existent ou soient prévues pour atténuer le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation (marges d'isolement plantée, levées de terre, ...)
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 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 aux documents graphiques, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état général.
- 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 et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural. Les droits à extension mesurée doivent être calculés sur le bâtiment existant à la date de publication du 1^{er} POS.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances 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 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

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

– 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 de publication du 1^{er} POS (1979), sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

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

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
 - ⇒ RD 34
 - ⇒ RD 774
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- 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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I Alimentation en eau

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Lorsque l'alimentation d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur)
- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

II Electricité - téléphone

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

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

III Assainissement

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

– Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

RD 34, RD 574 : 50 mètres

RD 774 : 75 mètres

– 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.

– Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

– Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 3,50 m à l'égout de toiture
- 6,00 m à l'acrotère
- 8,50 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
 - Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT 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 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.

1. Constructions neuves :

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

Toitures :

Dans le cas de constructions d'habitation à deux versants principaux, les toitures, à l'exception des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 40° et 50°,
Les toitures des constructions à destination d'habitation seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire.

Clôtures :

- En façade et à l'intérieur de la marge de recul et sur les limites séparatives, les clôtures doivent être constituées par :

- Une haie bocagère
- Une grille verte, un grillage vert ou des lisses, doublés ou non d'une haie bocagère.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les haies existantes seront maintenues.

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

2. Réhabilitation, transformations ou changements d'usage des bâtiments repérés au plan comme élément représentatif du patrimoine et de l'architecture.

Aspect général :

La restauration du bâti s'approchera autant que possible de la construction originelle ; les transformations visant à adapter le cas échéant le bâtiment à sa nouvelle destination se feront dans le respect de l'architecture rurale ancienne.

Les volumes :

Les volumes seront simples et harmonieux sur la base de parallélépipèdes ; les décrochements de toitures correspondent à des décrochements en façade.

Le faîtage se situera dans l'axe du toit (exception faite parfois pour d'anciens hangars ou appentis).

Les annexes seront réalisées dans la continuité du volume principal et leurs dimensions seront toujours inférieures ou égales à ce dernier. Elles seront couvertes de préférence par une toiture à deux versants et de même pente que le volume principal.

La cheminée sera positionnée à cheval sur le faîtage et prolongera le pignon lorsque cela est possible ; elle doit rappeler l'épaisseur des murs anciens et sera édifiée en pierre, en brique, ou enduite.

Les toitures :

La gouttière sera en zinc ou d'aspect similaire.

Les lucarnes se situent dans le prolongement de la façade et dans l'axe des ouvertures du rez-de-chaussée ; elles sont plus hautes que larges et coupent l'égout de toiture. Elles sont recouvertes d'une toiture à une ou deux pentes.

Les fenêtres de toit, si elles s'avèrent nécessaires, seront encastrées, de taille modeste et axées sur les ouvertures de la façade.

Les percements seront de proportion verticale au rez-de-chaussée et plus proches du carré à l'étage lorsqu'il ne s'agit pas de lucarne ; ils seront positionnés de façon harmonieuse en façade.

Les menuiseries et volets seront réalisés en bois, ou d'aspect similaire, et peints d'une teinte telle que : gris, gris-bleu, gris-vert, marron foncé, bordeaux, blanc,

Les revêtements des façades et pignons, dès lors qu'ils sont envisagés, seront traités par un enduit à la chaux, ou d'aspect similaire, de ton « pierre locale » ou blanc plus particulièrement sur les chaumières.

En cas de pose sur la toiture, les panneaux solaires devront être encastrés.

Les clôtures

En façade et à l'intérieur de la marge de recul, les clôtures ne sont pas souhaitées. Elles peuvent cependant prendre la forme :

- soit d'un muret bas de pierre de hauteur maximale 0,70 m. Le maintien des murets anciens de pierre sera recherché ;
- soit d'une haie homogène taillée constituée de végétaux persistants à petites feuilles d'une hauteur maximale 1 m.

Au contact des zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées d'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage vert côté intérieur.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

Annexes et dépendances : Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

La construction d'annexe et dépendances métalliques ou avec des moyens de fortune est interdite.

ARTICLE A 12 - REALISATION 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 A 13 - REALISATION 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 variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na

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

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

Elle comprend un **sous-secteur nommé Np** qui recouvre les zones humides identifiées dans le cadre de l'application du SAGE Vilaine.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Na et son secteur Np :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- 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.

En secteur Np :

- Les comblements, affouillements et d'exhaussements du sol.
- Les drainages.

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

En zona Na uniquement (hors secteur Np) :

- 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 sont autorisés.

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 :

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de part 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 liée et nécessaire 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 publication du 1^{er} POS (1979) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances 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 20 m par rapport au bâtiment principal,
 - Sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE Na 3 - VOIRIE ET ACCES

- 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 Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

Lorsque l'alimentation d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur)

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

II. Electricité, téléphone

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

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

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 Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article Na 2 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 ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Na 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 Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, 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 inférieur à 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :
 - a) Dans le cas de constructions d'habitation à deux versants principaux, les toitures, à l'exception des vérandas, doivent présenter une pente comprise entre 45° et 65°,
 - b) Les toitures seront obligatoirement réalisées en ardoises naturelles ou d'aspect similaire.

Clôtures :

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

- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir et haies bocagères
- Haies bocagères avec alternance d'espèces et grillage vert simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel et à condition qu'il soit noyé dans la végétation

Tout autre type de clôture est interdit.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

La hauteur totale des clôtures (hors végétaux) ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les haies existantes seront maintenues.

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

ARTICLE Na 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Na 13 - REALISATION 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 Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NCL

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

La zone NCL est réservée au stationnement permanent de caravanes.

Toute division volontaire d'une propriété foncière est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal en date de 21 septembre 2001.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE NCL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisation du sol autres que celles prévues à l'article NCL 2,
- Tout lotissement, toutes installations ou travaux divers.
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage (camps de loisirs) sous quelque forme que ce soit, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes.

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

- Le stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, à raison d'une seule et unique caravane par propriété/parcelle. *Il pourra être admis sur une parcelle recevant une caravane, un emplacement saisonnier supplémentaire à condition express d'une capacité suffisante du système d'assainissement existant sur la parcelle concernée et que la durée du stationnement soit limité à 3 mois par an pendant la période estivale.*
- L'édification d'un bâtiment annexe à la caravane, d'une superficie maximale de 10 m².

ARTICLE NCL 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

II. Accès

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.

Aucune opération ne peut prendre accès ni directement, ni par débouché d'une voirie interne nouvelle le long de la RD 34.

ARTICLE NCL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I Alimentation en eau

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

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

II Electricité, téléphone

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

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

III Assainissement

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

ARTICLE NCL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains auront une superficie de 500 m² minimum de manière à permettre la réalisation d'un assainissement autonome, après étude de sol qui permettra d'apprécier l'aptitude du sol à recevoir les effluents du système autonome.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après.

RD 34 : 50 mètres

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

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

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

Sans objet.

ARTICLE NCL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées est limitée à 10 m². par parcelle.

ARTICLE NCL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 4 m.

ARTICLE NCL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS -

Aspect des constructions :

Les constructions doivent obligatoirement être en bois, de couleur foncée.

Clôtures :

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

- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir et haies végétales
- Haies végétales avec alternance d'espèces et grillage vert simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel et à condition qu'il soit noyé dans la végétation

Tout autre type de clôture est interdit et notamment toute fermeture métallique et en PVC.

La hauteur totale des clôtures (hors végétaux) ne doit pas dépasser 1,80 m..

Les haies existantes seront maintenues.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

ARTICLE NCL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE NCL 13 - REALISATION 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 NCL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH

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

La zone NH est une zone à vocation d'habitat concernant l'ensemble des hameaux non agricoles.

Elle peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Elle comprend le secteur NHa, dont il convient, en raison de son caractère patrimonial rural, d'assurer la pérennité grâce à des règles architecturales et urbanistiques pour la construction neuve et la réhabilitation.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole et industriel,
- Les parcs d'attractions (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article 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 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.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- 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,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article NH 1,
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes, dès lors que sont mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux et le stationnement de caravanes si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les

habitations voisines. Pour le stationnement de caravanes, le hangar doit être clos et fermé de telle sorte que qu'aucune visibilité ne soit possible. Tout en respectant les règles architecturales suivantes.

– La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement autorisés et, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

ARTICLE NH 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

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

II. Accès

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

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- RD 34 et 774

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

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons
- les sentiers touristiques.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie suffisante, après étude de sol qui permettra d'apprécier l'aptitude du sol à recevoir les effluents du système autonome.

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.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

En secteur NHa :

Dans ce secteur soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Sans objet.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 3,50 m à l'égout de toiture,
- 8,50 m au faîtage ou au point le plus haut pour les toitures non traditionnelles
- 6,00 m à l'acrotère.

La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En secteur NH :

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.

Matériaux apparents et couleurs:

Le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat comportant deux pentes de toiture, devra avoir l'aspect de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 2 m de hauteur.

- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.

- Les parpaings apparents (mur non enduit).

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)

- Brande

- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

En secteur NHa :

Volumétrie: Les volumes seront simples.

Ouvertures et ouvrages en saillie: Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs: L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois) en harmonie avec les constructions traditionnelle. L'utilisation de bardage bois naturel est autorisé.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues. Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 1.80 m de hauteur.

- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.

- Les parpaings apparents (mur non enduit)

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)

- Brande

Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

sont recommandés en limite de l'emprise publique et des voies publiques/privées:

- Mur d'une hauteur maxi de 1.20 m, toutefois s'il se situe dans le prolongement d'un

mur existant d'une hauteur supérieure, celui-ci pourra servir de référence.

- Haies vives composées d'essences variées et locales.

- La lisse bois est admise lorsqu'elle surmonte un muret inférieur à 1 m et que

l'ensemble n'excède pas une hauteur totale de 1.30m.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

ARTICLE NH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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.

ARTICLE NH 13 - REALISATION 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 NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

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

La zone NL est destinée à l'accueil d'activités de loisirs et de détente.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques.

ARTICLE NL 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions neuves à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel, commercial, hôtelier, de services, artisanal, agricole et celles qui ne sont pas directement nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les carrières et les mines,
- Les aires naturelles de camping, les terrains de camping et de stationnement de caravanes, et leur bâtiment d'exploitation,
- L'ouverture ou l'extension de parc résidentiel de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolée,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts et entrepôts,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les cimetières,
- La construction d'éoliennes.

ARTICLE NL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisés :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de loisirs et de détente.
- Les aires de jeux ouvertes au public.
- L'aménagement de sanitaires publics.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).
- 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 les arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, ...).

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

I Voirie

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

II Accès

- Sans objet.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

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

III. 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 collectif d'assainissement.

b. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NL 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 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation sur un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou pour des raisons architecturales.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

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

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

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

A l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle) ou à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente) est fixée comme suit :

Egout de toiture : 3,50 m.

Pour les autres toitures : 7 m. au point le plus haut.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée en cas de reconstruction après sinistre ou pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Aspect des constructions :

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

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

Clôtures :

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

- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir et haies végétales
- Haies vives végétales avec alternance d'espèces et grillage vert simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel et à condition qu'il soit noyé dans la végétation

Tout autre type de clôture est interdit.

La hauteur totale des clôtures (hors végétaux) ne doit pas dépasser 1,80 m..

Les haies existantes seront maintenues.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m, situé dans la zone U ou AU.

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.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE NL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

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

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir pour l'ensemble des secteurs Nr.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol » à l'exception des cas 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 A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'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 après sinistre de constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels, de caravanes 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. Pour les dépôts de caravanes, le hangar doit être clos et fermé de telle sorte que qu'aucune visibilité ne soit possible. Tout en respectant les règles architecturales suivantes.
- Le changement de destination pour création d'un logement dans 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.
- Des dépendances (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.

ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCES

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 RESEAUX

I. 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.

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

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.

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

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

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

Dans ce secteur soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des extensions et dépendances autorisées ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir excéder 50m² d'emprise au sol. Les dépendances détachées de la construction principale devront se situer sur le même îlot de propriété que

la construction principale. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes.
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter,
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute la zone est soumise au permis de démolir.

Aspect général :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

La restauration du bâti s'approchera autant que possible de la construction originelle ; les transformations visant à adapter le cas échéant le bâtiment à sa nouvelle destination se feront dans le respect de l'architecture rurale ancienne.

Volumétrie: Les volumes seront simples et les gabarits des constructions nouvelles devront respecter l'aspect général des gabarits existants.

Ouvertures et ouvrages en saillie: Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. Les lucarnes seront dessinées suivant des modèles de lucarne du pays. Les baies seront plus hautes que larges (proportion verticale). De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

Matériaux apparents et couleurs: L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les maçonneries apparentes seront réalisées, soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre (blanc, blanc cassé, ton pierre et bois) en harmonie avec les constructions traditionnelle. L'utilisation de bardage bois naturel est autorisé.

Clôtures: Les clôtures non végétales pré- existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Sont interdits: - Les clôtures de plus de 1.80 m de hauteur.

- Les plaques de béton de plus de 50 cm de hauteur.
- Les parpaings apparents (mur non enduit)

Sont interdits en limite des voies et emprises publiques seulement:

- Les grillages non doublées de végétation (haie vive, plantes grimpantes...)
- Brande
- Panneaux, claustras non ajourés, toiles.

Sont recommandés en limite de l'emprise publique et des voies publiques/privées:

- Mur d'une hauteur maxi de 1.20 m, toutefois s'il se situe dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, celui-ci pourra servir de référence.
- Haies vives composées d'essences variées.
- La lisse bois est admise lorsqu'elle surmonte un muret inférieur à 1 m et que l'ensemble n'excède pas une hauteur totale de 1.30m.

Pour les clôtures sur voie, afin de s'assurer d'une certaine unité dans les opérations d'ensemble, les règlements des lotissements, PC groupés et ZAC devront définir les types admis.

ARTICLE Nr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Nr 13 - REALISATION 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 D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



CHAPITRE VI – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nt

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

La zone Nt est strictement réservée à l'hébergement touristique lié au camping.

Elle comprend un **sous-zonage Ntc** réservé à l'activité de petite restauration et d'accueil touristique culturel et commercial.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE Nt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article Nt 2, Les Parcs Résidentiels de Loisirs sont interdits.

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

Dans la zone Nt, 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.
- Les habitats de loisirs liés au camping, leurs structures d'accueil et équipements nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Un logement de fonction par changement de destination des bâtiments existants ou par la création d'une nouvelle construction à condition que celle-ci soit implantée dans un périmètre de 50 m maximum de ce dernier.
- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes pour de l'hébergement hôtelier ou des équipements en lien avec ce dernier et nécessaires à sa gestion.

Dans le sous-zonage Ntc, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Les constructions à destination de petite restauration et d'accueil touristique,
- Un logement de fonction lié à l'activité dans la zone,

ARTICLE Nt 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

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

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

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

Accès

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.

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

ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

Lorsque l'alimentation d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau devra être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur).

II. Electricité, téléphone

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

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

III. Assainissement

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

En zone Nt :

Les constructions et installations autorisées à l'article N° 2 doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies à l'**exception du logement de fonction** qui pourra être implanté à l'alignement ou en recul de 20 m maximum de l'alignement.

En sous-secteur Ntc :

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après :

RD 34 : 20 mètres

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, 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 inférieur à 3 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur Ntc, l'emprise au sol des bâtiments autorisés ne pourra excéder 15 % d'emprise au sol.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone Nt :

La hauteur maximale des nouvelles constructions, est fixée à 3,5 m à l'égout du toit.

En sous-secteur Ntc :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle) ou à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture ou à faible pente) est fixée comme suit :

Egout de toiture:	3,50 m
Faîtage:	8,50 m
Acrotère	6,00 m

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

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions :

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

Clôtures :

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

- Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir et haies végétales
- Haies vives végétales avec alternance d'espèces et grillage vert simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel et à condition qu'il soit noyé dans la végétation

Tout autre type de clôture est interdit.

La hauteur totale des clôtures (hors végétaux) ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les haies existantes seront maintenues.

Une liste jointe en annexe fixe les végétaux à préconiser selon les secteurs géographiques et paysagers identifiés dans la commune.

ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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.

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

ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets devront être réalisés en limitant l'impact paysager et être intégrés à leur environnement.

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 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

Sans objet.

A N N E X E S

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

ANNEXE N° 3 : LISTE DES VEGETAUX PRECONISES

**ANNEXE n° 1
REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement - 1,5 places par logement - 2 places par logement - 2,5 places par logement <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> + 1 place banalisée pour 4 logements + 1 place banalisée pour 2 logements </div> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² + de 150 à 500 m² + de 500 m² à 1000 m² + 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - néant - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 10 places pour 100 m² de surface de vente - 8 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 50 % de la surface hors oeuvre brute - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

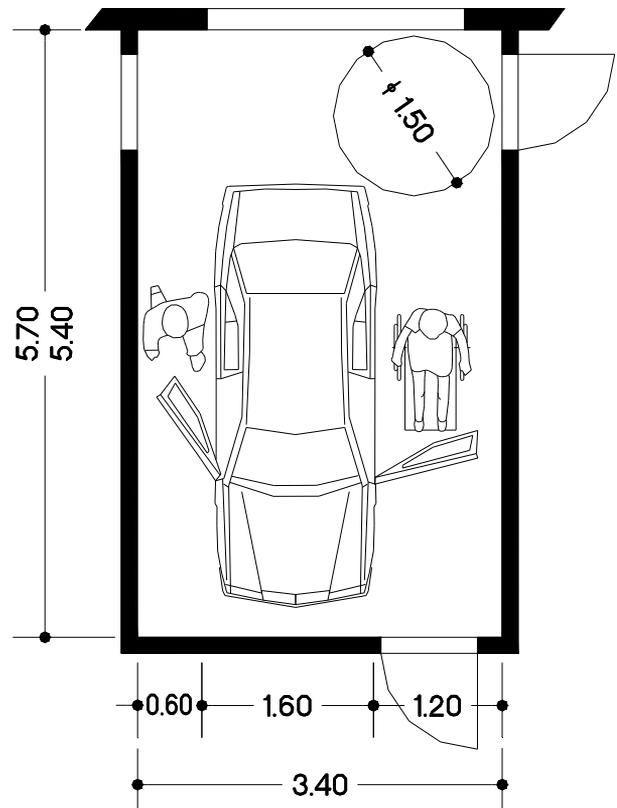
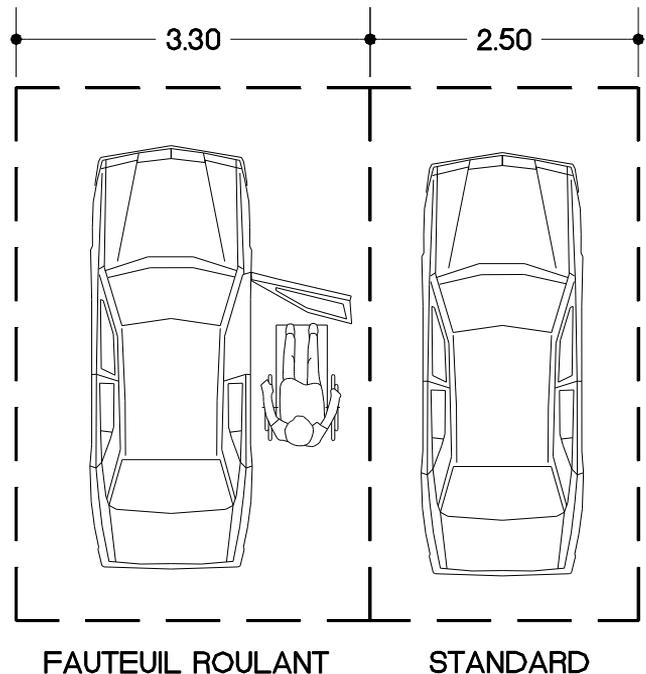
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



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

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

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

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

b) Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...), la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

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

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

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

Quelques conseils pour une réhabilitation de qualité :

- Maintenir la lisibilité du bâtiment initial, de ses volumes, de ses matériaux, de sa logique constructive.
- Tirer parti du lieu en adaptant surtout le programme au bâtiment.
- Garder une cohérence et une continuité entre les détails et l'ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur, entre le plan et les volumes.
- Avoir une mise en oeuvre soignée.

**ANNEXE N° 3- PRECONISATIONS DE CLOTURES VEGETALES EN LIMITE D'ESPACE
AGRICOLE ET NATUREL**

<p>Paysages ouverts au Sud, à l'Est et le long de la Vilaine au Nord Ouest</p>	<p>A proximité des hameaux isolés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structure arborée en bosquet de Chêne, Châtaignier, Pin maritime, pin sylvestre ou pin noir d'Autriche • Troènes, Laurier du Portugal, Sureau noir, Noisetier, Charme, Lila ou Amélanchier, Prunier myrobolan ou fruitiers, Cognassier du Japon. <p>Ailleurs haie bocagère arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chêne pédonculé ou sessile, Pin maritime ponctuellement associée à une haie arbustive composée des essences ci-dessus
<p>En limite de ZONE HUMIDE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbres - Arbres en cépée - Arbustes 	<p>QUELQUE SOIT LE CONTEXTE (OUVERT, BOCAGER OU DE LANDES)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chêne, Saule, Châtaignier, Tremble ponctuellement • Châtaignier, Frêne, Saule blanc. • Noisetier, Saules marsault et osier, Bourdaine, Sureau noir, Cornouiller, Houx.
<p>ZONE DE LANDES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbres - Arbres en cépée - Arbustes - Arbres 	<p>Soit bocage dense</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chêne pédonculé et taulin, Bouleau, Châtaignier et Pin maritime • Châtaignier, Charme. • Houx, Ajonc, Arbousier, Bruyère arborescente, Genêt, Fusain du Japon, Pourpier de mer, Eleagnus, Rosier rugueux, Tamaris, Pittosporum. <p>Soit haie arbustive composée de la liste ci-dessus associée à une structure arborée côté voie d'une épaisseur minimum de 10 m. Densité : 1 U/ 30 à 40 m² de Chêne pédonculé, Châtaignier, Pin maritime, pin noir d'Autriche ou pin sylvestre, dans le cas de constructions en recul notamment</p>
<p>RESTE DU TERRITOIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbres - Arbres en cépée - Arbustes 	<p>Bocage bas d'arbres recépés et d'arbustes sur les plateaux, ailleurs arbres non recépés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chêne pédonculé ou sessile, Châtaignier, Charme, Merisier, Pin maritime ponctuellement. • Châtaignier, Charme. • Prunellier, Genêt, Noisetier, Ajonc, Houx, Chèvrefeuille nitida, Troène ou Laurier du Portugal, Bourdaine, Fusain du Japon, Cognassier du Japon ou Seringa, Viorne.

Haies et clôtures en zone AU :

-Soit préservation de la trame bocagère existante dans la mesure du possible, notamment les arbres (au sein du lotissement et en limite).

-Soit création une trame arborée de Chênes en fond de parcelle au sein de lotissement.

-Le long des voies principales d'accès au lotissement, haie (sur talus ou non) composée de Chênes plantés tous les 8 à 10m associés à une haie arbustive bocagère dont les essences sont à choisir parmi la liste suivante à raison de 1/3 de caducs et 2/3 de persistants. Exemple Ker Henais.

Arbustes caducs : Noisetier, Cognassier du Japon, Seringa ou Spirée, Viorne, Rosier rugueux ou du Japon.

Arbustes persistants ou marcescents : Houx ou Osmanthe, Charme, Chèvrefeuille nitida, Troène à feuille ovale, Laurier du Portugal, Fusain du Japon, Arbousier, Pittosporum ou Oranger du Mexique, Laurier-tin.

-Côté dessertes secondaires, mêmes essences que ci-dessus.

-Clôtures mitoyennes libres

PLANTATION A REALISER EN LIMITE D'ESPACE NATUREL OU AGRICOLE :

Essences arborées à choisir parmi : Chêne, Châtaignier, ponctuellement Pin.

Essences arbustives à choisir dans les listes ci-dessus en fonction du contexte de lande, humide ou de bocage.