

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

| | |
|---|-----|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 8 |
| CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua..... | 9 |
| CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc..... | 16 |
| CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh..... | 23 |
| CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI..... | 30 |
| CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uy..... | 35 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 41 |
| CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Aur..... | 42 |
| CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU _s | 50 |
| CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Auy (secteurs Auyr et Auys).... | 54 |
| CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Aul et AUzi..... | 62 |
| CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Auhl..... | 67 |
| TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 75 |
| CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A..... | 76 |
| TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 84 |
| CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N et au secteur Ni..... | 85 |
| CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh..... | 90 |
| CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS NI..... | 99 |
| ANNEXES..... | 103 |

Annexes

- Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement
Annexe n°2 : aspect architectural (article 11)

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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 prises en application de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- 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 Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer au titre de l'article L 111-10.

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 ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

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

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

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 et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes,
- 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.

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

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 les articles 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 prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 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.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux centres urbains traditionnels, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et/ou à l'alignement.

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.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ua 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- La création de bâtiments à usage agricole,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - les parcs d'attraction visés au § a (de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme),
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, autres que ceux

nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements,

- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

article ua 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, sont admises 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,

- Sont admises les annexes aux constructions à usage d'habitat, de services et d'activités autorisées en zone Ua sous réserve de ne pas affecter la qualité du paysage et du patrimoine urbains dans lequel ils s'inscrivent.

- En particulier, est admis le stationnement de caravanes dans les bâtiments et annexes et sur le terrain où est implantée une résidence.

- La création d'antennes relais à condition d'être non visibles depuis l'extérieur sur des bâtiments existants est autorisée.

- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction d'au moins huit logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ua 3 - voirie et acces

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie

terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Accès

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

article ua 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues, dans le respect du zonage d'assainissement de la commune.
- Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

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

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article ua 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

article ua 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants :

- soit à l'alignement existant des voies et emprises publiques, ou à leur alignement futur tel que reporté aux documents graphiques,
- soit en retrait de l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pourra être imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, ou pour des motifs liés à l'accessibilité des constructions.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs)
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement,
- pour les annexes aux constructions existantes.

Toute annexe doit être implantée à l'arrière des habitations existantes à l'exception des garages et sauf en cas d'impossibilité devant être justifiée.

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

article ua 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

article ua 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

article ua 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Ua.

article ua 10 - hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.
- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes, dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,5 m au faîtage et 2,5 m à la sablière.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux et candélabres.

article ua 11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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

sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter des constructions est interdit.

- Tous travaux ayant pour objet 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.
- Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.
- Les toitures des bâtiments principaux seront obligatoirement réalisées en ardoises, ou matériaux en ayant l'aspect.
- Les toitures des bâtiments principaux seront réalisées en deux pentes entre 40° et 50°.
- Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :
 - . qu'elles soient édifiées en annexes et à l'arrière de la construction principale,
 - . qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique,
 - . qu'elles respectent les dispositions émises à l'article Ua 10 les concernant.

Clôtures :

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- un mur bahut ou en moellons de 1,5 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m.

Tout autre type de clôture est interdit.

Les clôtures en limite séparative

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

- une haie vive entretenue dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,

- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés de haies végétales,
- murs enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m, lorsque celles-ci constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture.

Tout autre type de clôture est interdit, en particulier les plaques préfabriquées, en bois et en béton.

article ua 12 - réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1)
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

article ua 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les espaces libres doivent être convenablement entretenus.
- 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.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ua 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

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

La zone Uc, correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain, est destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu et en recul par rapport aux voies et places, 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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uc 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - les parcs d'attraction visés au § a (de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme),
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions, d'équipements ou de travaux d'intérêt général,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

article uc 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,
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec l'habitat, la sécurité et la salubrité publiques, l'environnement.
- En particulier, est admis le stationnement de caravanes dans les bâtiments et annexes et sur le terrain où est implantée une résidence.
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction d'au moins huit logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uc 3 - voirie et acces

Voirie

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

qu'elles doivent desservir.

- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

article uc 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement dans le respect du zonage d'assainissement communal.
- En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au service compétent de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive

du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- 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.

III. Electricité et téléphone

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

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article uc 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

article uc 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinantes.

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

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

article uc 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

article uc 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article uc 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Uc.

article uc 10 - hauteur maximale des constructions

- En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m sauf pour travaux d'adaptation sur les bâtiments existants.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La construction joignant la limite séparative ne pourra excéder une hauteur au faîtage de 7 m dans la marge de recul de 3 m comptée à partir de ladite limite séparative.
- La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à la sablière.
- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

article uc 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol 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

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

- **Les clôtures**

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 m,
- un mur enduit ou en moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 m.

Tout autre type de clôture est interdit.

Les clôtures en limite séparative

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

- une haie vive entretenue dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés ou non de haies végétales,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture.

Tout autre type de clôture est interdit.

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

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet 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.

article uc 12 - réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1)
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

article uc 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

- Les espaces libres doivent être convenablement entretenus.
- 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 parcelles devront maintenir au moins 10 % d'espaces végétalisés du terrain sur lequel est édifiée la construction.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uc 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

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

La zone Uh, correspond aux secteurs d'habitat localisés sur les écarts du bourg, relevant en général de l'assainissement non collectif et pouvant recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles 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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uh 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - les parcs d'attraction visés au § a (de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme),
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

article uh 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités pouvant présenter un risque de nuisance ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de

fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,

- . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

- Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'habitat, la sécurité publique, l'environnement.

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural pour un usage d'activités compatibles avec l'habitat, sous réserve de ne pas apporter d'inconvénients et de nuisances aux habitations riveraines et à l'environnement,

- Le changement de destination d'un bâtiment pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x), dès lors que :

- le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
- le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines,

- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction d'au moins huit logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uh 3 - voirie et acces

Voirie

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

Accès

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

article uh 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra au service compétant de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

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

article uh 5 - superficie minimale des terrains constructibles

En secteur Uh, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

article uh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou bien à l'alignement des voies publiques si les constructions riveraines respectent ces conditions d'implantation.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

article uh 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

article uh 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

article uh 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en zone Uh.

article uh 10 - hauteur maximale des constructions

- En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **9 m** sauf pour travaux d'adaptation sur les bâtiments existants.
- Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes, dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 5,5 m au faîtage et 3 m à la sablière.
- La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m.
- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas

excéder celle de la construction principale.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

article uh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol 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.

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

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

- Clôtures :

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- un mur bahut ou en moellons de 1,5 m de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m.

Tout autre type de clôture est interdit.

Les clôtures en limite séparative

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

- une haie vive entretenue dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés de haies végétales,
- murs enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m, lorsque celles-ci constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture.

Tout autre type de clôture est interdit, en particulier les plaques préfabriquées, en bois et en béton.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

- Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet 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.

article uh 12 - réalisation d'aires de stationnement

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

article uh 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres doivent être convenablement entretenus.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uh 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone Ul est destinée aux équipements, activités et installations culturelles, de sports et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement, susceptibles de présenter des inconvénients pour l'habitat.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers 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.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article ul 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol visés au § c. de l'article R.442-2 du

code de l'urbanisme, à l'exception de ceux rendus nécessaires par la réalisation de constructions conformes à la vocation de la zone, d'opérations ou de travaux d'intérêt général,

- les constructions de bâtiments d'exploitation agricole,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

article ul 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Non réglementé

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article ul 3 - voirie et acces

Voirie

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

Accès

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

article ul 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau potable

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Dans l'éventualité de rejets d'effluents qui pourraient s'avérer nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

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

article ul 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

article ul 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places publiques existantes.-

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

article ul 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à **5 m**.

article ul 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

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

article ul 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementée

article ul 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

article ul 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour objet 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 éventuelles doivent être constituées de :

- murs bahuts surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie
- grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée ou non de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

L'utilisation des plaques de béton préfabriquées est interdite.

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

article ul 13 - realisation d'espaces libres et plantations

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article ul 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 V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY

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

La zone Uy est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial, susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend un secteur Uyd correspondant à l'espace réservé à l'usine de traitement des ordures ménagères.

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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uy 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Uy 2,
- la création de bâtiments à usage agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que ceux autorisés au titre de l'article Uy 2.
- les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, à l'exception de cas visés à l'article Uy 2,

article uy 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - . qu'il soit intégré à l'établissement concerné,
 - . que sa surface hors oeuvre nette (SHON) n'excède pas 120 m².
- les activités et les installations susceptibles d'être classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation industrielle, artisanale et commerciale du secteur et que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions admises en secteur Uy et Uyd,

En secteur Uyd, outre les dispositions précisées ci-dessus,

- les équipements, constructions et installations d'intérêt général sous réserve d'être liées à l'usine de traitement des ordures ménagères.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy 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 **6,00 m** de largeur.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée adaptée à la circulation routière, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés **au projet d'aménagement** et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement.
- La création d'accès direct à la route départementale n°4 est interdite ainsi que dans les parties repérées au plan par une légende spécifique.

article uy 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. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant 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.

III. Electricité - téléphone

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

article uy 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

article uy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à :

- . 35 m au moins de l'axe de la route départementale n°4 pour les constructions à usage d'habitation,
- . 25 m au moins pour les autres constructions.

En bordure des autres voies, les constructions seront édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de déchets et gravats sont interdits.

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

article uy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu conformes aux normes en vigueur).

article uy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article uy 9 - emprise au sol des constructions

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

article uy 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **15 m**.

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

En secteur Uyd, Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations qui y sont admises.

article uy 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

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

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

Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.

Clôtures

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

A défaut :

- les haies de résineux seront proscrites,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné),
- les clôtures constituées de palissades en béton ou en bois seront interdites.

Tout autre type de clôture est admis, leur hauteur n'excédera pas 2,00 mètres.

article uy 12 - realisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

article uy 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 L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy 14 - coefficient d'occupation du sol

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

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES A URBANISER**

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs AUr** à vocation d'habitat et de services, pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus le cas échéant par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement,
- **des secteurs AUs** à vocation d'habitat et de services, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme,
- **un secteur AUyr** à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- **un secteur AUys** à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, ne pouvant être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification voire d'une révision du plan local d'urbanisme ou de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.), selon la procédure précisée à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUR

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

Les zones **AUr** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de services et de commerces compatibles avec l'habitat.

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

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

Les informations écrites et / ou graphiques contenues le cas échéant dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations et constructions devront être compatibles.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article aur 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- l'implantation d'activités, installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de

l'urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :

- les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements d'intérêt général,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti,
 - la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
 - l'implantation d'antennes relais de tout type et d'éoliennes.

article au 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Sont admises sous condition :

- 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,
- les affouillements du sol visés au § c. de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général,
- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admises soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :
 - . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (AU1 3 à AU1 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* (*cf. pièce correspondante du P.L.U.*) concernant l'aménagement de ces secteurs,
 - . leurs réalisations soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - . secteur **1AUr** : ce secteur devra compter au moins **11 constructions** à usage d'habitation,
 - . secteur **2AUr** : ce secteur devra compter au moins **10 constructions** à usage d'habitation,

- . secteur **3AUr** : ce secteur devra compter au moins **18 constructions** à usage d'habitation,
- . secteur **4AUr** : ce secteur devra compter au moins **19 constructions** à usage d'habitation,
- . secteur **5AUr** : ce secteur devra compter au moins **4 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

- les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, de parcs de stationnement et les annexes à ces constructions sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et d'être réalisées ou bien dans une opération d'aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction d'au moins huit logements comportera au moins 20% de logements sociaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article au 3 - voirie et acces

Voirie

- Les voiries, les accès ou les cheminements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés le cas échéant conformément aux documents graphiques du P.L.U.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

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

fonction des dispositions prévues par les documents graphiques du présent P.L.U.

- Les accès directs sont limités comme suit :
 - en secteur 1AUr : 2 accès maximum sur la RD 4 sont admis,
 - en secteur 2AUr : 2 accès maximum sur la rue des Belles Vues sont admis,
 - en secteur 3AUr : 3 accès maximum sont admis conformément au document graphique,
 - en secteur 4AUr : 2 accès maximum sont admis sur la rue du Bois de la Salle,
 - en secteur 5AUr : 3 accès maximum sont admis sur le chemin de la Bonnette.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

article aur 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

raccordement au futur réseau seront connues).

III. Electricité et téléphone

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

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article aur 5 - superficie minimale des terrains constructibles

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

article aur 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au document graphique, les constructions doivent être implantées à :

- 5,00 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies ou places existantes ou des voies projetées reportées aux documents graphiques.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

article aur 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à la sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

article aur 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article aur 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article aur 10 - hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m sauf pour travaux d'adaptation sur les bâtiments existants.
- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La construction joignant la limite séparative ne pourra excéder une hauteur au faitage de 7 m dans la marge de recul de 3 m comptée à partir de ladite limite séparative.
- La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m à la sablière.
- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

article aur 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

Conséquence :

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.

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

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

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les clôtures

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

Les clôtures sur rue

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

- une haie vive entretenue, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 m,
- un mur enduit ou en moellons apparents, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 m.

Tout autre type de clôture est interdit.

Les clôtures en limite séparative

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

- une haie vive entretenue dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois correctement traitées, d'une hauteur maximale de 2,00 m au-dessus du sol naturel doublés ou non de haies végétales,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,50 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m, lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture.

Tout autre type de clôture est interdit, en particulier les plaques préfabriquées en béton et les clôtures en parpaings bruts apparents.

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

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Tous travaux ayant pour objet 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.

article aur 12 - realisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n°1 précise les règles relatives au nombre de places de stationnement requis.

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 AUr, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

article aur 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de 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 opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement ou des "*orientations d'aménagement*".
- Toutefois, la préservation de haies végétales ne s'oppose pas à la réalisation de modes de cheminements "souples" (cheminements piétonniers, cyclables) et des accès routiers prévus au secteur concerné.
- Les schémas d'organisation d'opération d'aménagement comprenant plus de **5 logements** doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Pour le secteur 5AUr de Trévenais, les espaces communs récréatifs doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.

- Chaque secteur AUr devra faire l'objet d'une desserte par des cheminements piétonniers et/ou cyclables qui devront être réalisés en site propre. Ces aménagements piétonniers et/ou cyclables doivent être réalisés de telle manière que soit assurée leur continuité avec les espaces riverains.
- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article aur 14 - coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est applicable ni aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUS

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

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

Ces secteurs AUS à vocation d'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification voire d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.). selon la procédure précisée à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers 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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article aus 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **AUS 2**.notamment :

- l'implantation d'installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles,

- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités industrielles,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière et de mines,
- le stationnement isolé de caravanes sur terrain non bâti,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

article aus 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Le cas échéant, la construction de clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article aus 3 - acces et voirie

Non réglementé

article aus 4 - desserte par les reseaux

Non réglementé

article aus 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

article aus 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

article aus 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

article aus 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article aus 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article aus 10 - hauteur maximale des constructions

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

article aus 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords protection des éléments de paysage

Non réglementé

article aus 12 - réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

article aus 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article aus 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUy (SECTEURS AUyR ET AUyS)

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

La zone **AUy** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités commerciales, artisanales ou industrielles.

La zone AUy comporte :

- un secteur AUyR,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de ce secteur AUyR ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque zone AUyR sont définies dans le présent règlement.

- un secteur AUyS,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de ce secteur AUyS n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ce secteur AUyS ne pourra être urbanisé qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concertée (Z.A.C.) selon la procédure précisée à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers 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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article auy 1- occupations et utilisations du sol interdites

En secteur AUyr :

- Les constructions à usage d'habitat,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à l'aménagement du site ou à une opération d'ensemble,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.

En secteur AUys :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant (cf. article **Auy 2** : dispositions pour le secteur **AUys**).

article auy 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

En secteurs AUyr et AUys :

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

En secteur AUyr :

- Les constructions et installations admises dans le secteur (telles qu'elles sont précisées ci-après) ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

L'aménagement du secteur AUyr et les constructions y sont admises à condition qu'ils ménagent les possibilités de desservir ultérieurement la zone AUys.

- Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone qui sont précisées ci-après.
- Les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, commerciales, les extensions des activités existantes en secteur Uy, sont autorisées à condition :
 - . qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - . que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
 - . qu'elles respectent les conditions d'occupation des sols définies par les articles AUy 3 à AUy 14 ci-après.

En secteurs AUys :

- la construction de clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances (définis en annexe du présent règlement).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article auy 3 - acces et voirie

Non réglementé pour le secteur **AUys**.

Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

Voirie :

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

Accès

- **Tout accès direct sur la RD 4 est interdit.**
- La création d'un seul accès sur la RD 4 peut être admise dans le cadre de la réalisation d'une voie de desserte de la zone AUyr permettant de desservir la zone d'activités.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- **L'aménagement de la zone AUyr doit ménager les possibilités d'assurer la desserte ultérieure de la zone Auys.**
- 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 auy 4 - desserte par les reseaux

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement et doit préalablement faire l'objet d'une convention entre l'établissement d'activité et le gestionnaire des réseaux de la station d'épuration concernée.
- En l'absence d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

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

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

III. Electricité et téléphone

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

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article auy 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

article auy 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

En dehors des marges de recul définies au document graphique, les constructions doivent être implantées à :

- 35 m au moins de l'axe du chemin départemental n°4 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions.
- 5,00 mètres au minimum de la limite d'emprise des autres voies ou places existantes ou des voies projetées reportées aux documents graphiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour tenir compte de l'importance de la voie ou des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

article auy 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, avec un minimum de 5 m
($L = H / 2 > 5 \text{ m}$)

b) à 5 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation
($L = H/2 > 5 \text{ m}$).

La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu conformes aux normes en vigueur).

article auy 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins **4 mètres** pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour raisons de sécurité.

article auy 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

article auy 10 - hauteur maximale des constructions

Sans objet pour le secteur **AUys**.

Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

Pour tout bâtiment édifié en secteur **AUyr**, la différence d'altitude entre tout point du faîtage et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder **12 m**.

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

article auy 11 - aspect exterieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des elements de paysage

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

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

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

Toutefois, en tout état de cause :

- les haies de résineux (à l'exception de l'if) seront proscrites,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné),
- les clôtures constituées de palissades en béton ou en bois seront interdites.

Lorsqu'elles seront indispensables à la sécurité des installations, les clôtures seront de type treillis soudé galvanisé ou plastifié vert. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,00 mètres, sauf réglementation particulière.

En complément ou en remplacement des clôtures, les limites de propriété seront matérialisées par des haies bocagères composées d'essences locales indigènes choisies en harmonie avec l'environnement végétal et naturel existant.

4) Tous travaux ayant pour objet 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.

article auy 12 - réalisation d'aires de stationnement

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

article auy 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet pour le secteur **AUys**. Le secteur **AUyr** est seul réglementé comme suit :

- 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 marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de

stationnement seront obligatoirement végétalisées à concurrence de **10 %** de la surface parcellaire au moins.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article auy 14 - coefficient d'occupation du sol

Sans objet pour le secteur **AUys**.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé en secteur AUyr.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUL ET AULZI

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

La zone AUL est destinée à l'accueil d'activités récréatives, de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air, notamment celles du golf, ainsi que les installations ou constructions qui en sont liées dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Le secteur AUL comprend un secteur AULz correspondant au secteur d'activités récréatives et de loisirs liés au zoo de Trégomeur. Ce secteur concerné par le risque d'inondation lié à l'Ic est en définitive classé en secteur AULzi.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article aul 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUL 2. en particulier :

- Tout lotissement, toute construction à usage d'habitation, toutes installations ou travaux divers, autres que les cas visés à l'article AUL 2,
- la construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravanning autorisé,
- l'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes,

En secteur AULzi, sont également interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol visés au § c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- le drainage des sols.

article aul 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

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

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) y compris les habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (local d'accueil, salle de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...), sous réserve de satisfaire aux conditions de desserte et d'assainissement conformes aux normes en vigueur (cf. articles AUI 3 et AUI 4 ci-après).
- l'édification d'établissements hôteliers et de restauration, d'accueil du public, de résidences de tourisme, d'installations de sports et de loisirs qui en sont liées, de résidences mobiles à condition qu'elles soient directement liées aux activités récréatives, de sports et de loisirs de plein air préalablement développées sur le secteur NI concerné,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

En secteur AUIzi, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sous réserve de ne pas aggraver les risques d'inondation de l'Ic et à condition d'être réalisées au-dessus de la cote de référence du risque d'inondation et de ne pas comporter de sous-sol, peuvent être admises :

- l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,
- les constructions d'accueil du public et de restauration strictement liées au zoo de Trégomeur,
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article aul 3 – acces et voirie

- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de

sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

article au 4 – desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

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

Dans le cadre d'un aménagement impliquant une imperméabilisation même partielle du secteur, des dispositions pourront être imposées pour écrêter les rejets d'eau pluviale de manière à respecter les débits existants en l'état initial avant imperméabilisation.

III. Electricité

Les branchements aux réseaux électriques basse tension 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 non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

article au 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article aul 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 25 m des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques des services publics.

article aul 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions et installations admises à l'article Aul 2 doivent respecter au minimum un recul de 5 m des limites séparatives.

article aul 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article aul 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article aul 10 - hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations admises sur la zone AUI ne pourront excéder une hauteur maximale de **6 m** à la sablière.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou pour des ouvrages techniques de grand élancement tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

article aul 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Règles générales :

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

Les constructions et installations admises à l'article Aul 2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

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

Éléments de paysage :

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

article aul 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.

article aul 13 - realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les opérations d'aménagement admises à l'article AUI 2 doivent obligatoirement comporter des espaces végétalisés représentant au minimum 30 % (trente pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article aul 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE V – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUHL

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

La zone AUhl correspond au site occupé par le château de Bourgogne, qui admet une vocation d'activités touristiques (commerciales, hôtelières, récréatives...) compatibles avec l'habitat et avec la préservation et la valorisation du patrimoine bâti.

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

L'aménagement du secteur AUhl devra prendre en compte les orientations d'aménagement précisées pour ce site. Les constructions qui y sont admises devront s'inscrire dans un projet d'aménagement d'ensemble du site.

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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article auhl 1 - occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction à usage d'habitation, à l'exception des cas visés à l'article AUhl 2,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la vocation de la zone en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - . les parcs d'attraction visés au § a (de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme),
 - . les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - . les affouillements et exhaussements du sol visés au § c, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements répondant à la vocation du secteur, ainsi que ceux nécessaires à des travaux, installations d'intérêt général.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée sur des parcelles de terrain non bâties.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes relais de tout type.

article auhl 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- la réalisation d'un établissement hôtelier ou de restauration, la réalisation de structures d'hébergement touristique et les installations récréatives, de sports et loisirs qui y sont liées, ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve :
- d'être réalisées dans le cadre d'un schéma et projet d'aménagement cohérent du secteur,
- de justifier de la compatibilité de ces projets d'aménagement et de construction avec les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole qui se situe à proximité.

- d'une bonne intégration dans le paysage,
 - du respect de l'environnement,
 - du respect des caractéristiques originelles générales des bâtiments existants,
 - de respecter les dispositions suivantes, notamment celles précisées aux articles AUhl 9 et AUhl 11.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article auhl 3 - voirie et acces

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

Les accès au secteur AUhl sont admis :

- à l'Ouest du secteur (en secteur Nhl), par la voie se raccordant à la rue des Bassières,
- au Nord du secteur, par la voie (allée) qui dessert le Bois de Bourgogne,
- à l'Est du secteur, par une voie à créer se raccordant à la rue de Bourgogne à l'Est.

article auhl 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur. Elle doit être

desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

Eaux usées

L'ensemble hôtelier/restauration/activités de loisirs sera raccordé au réseau d'assainissement par une extension des canalisations du hameau "rue de Bourgogne" à l'Est, à la charge du propriétaire.

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

Eaux pluviales

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

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

III. Electricité et téléphone

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

article auhl 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

article auhl 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou bien à l'alignement des voies publiques si les constructions riveraines respectent ces conditions d'implantation.

Des dispositions différentes pourront être admises ou imposées pour tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions existants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

article auhl 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

article auhl 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article auhl 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions et des extensions admises, hors les bâtiments relatifs aux activités sportives (terrain de tennis, piscine), ne peut excéder 25% de la surface du terrain, cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

article auhl 10 - hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions admises ne peuvent excéder la hauteur maximale des bâtiments existants.

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

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes, dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

(En dehors du manoir de Bourgogne et des bâtiments existants à la date d'approbation initiale du P.L.U. en 2005), la hauteur des structures d'hébergement et autres constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout de toiture. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

article auhl 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Dispositions générales :

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.

Toute intervention et tous travaux sur le manoir, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent respecter le rythme des percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Tous travaux sont interdits sur la chapelle, hors ceux nécessaires à sa restauration.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Les constructions admises sur le secteur devront tenir compte des *orientations d'aménagement* avec lesquelles tout projet doit rester compatible.

Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, l'aspect extérieur des constructions doit respecter les prescriptions suivantes :

Toitures :

- Dans le respect du caractère patrimonial et paysager du secteur, les toitures des bâtiments principaux d'intérêt architectural et patrimonial seront obligatoirement réalisées en ardoises.
Des matériaux d'aspect similaires peuvent également être admis sur les autres constructions.
- Les tuiles sont interdites.
- Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 40° et 50°.
- La pente de toiture des annexes ne pourra pas être inférieure à 20°.
- Les toitures terrasses ne sont pas autorisées, à l'exception de celles réalisées dans le cadre des extensions limitées du manoir qui sont nécessaires à la réalisation du projet hôtelier.
- Les vérandas et les constructions à toiture arrondie sont interdites sur les autres constructions.

Traitement des façades des constructions :

- Le traitement des façades des constructions principales à usage d'hébergement doit s'inspirer ou prendre en compte le caractère architectural des maisons traditionnelles anciennes locales et/ou entrer en harmonie avec le manoir de Bourgogne.
- Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.
- Les constructions exclusivement en bois sont interdites.
- L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

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

Les bardages en tôle et les bardages brillants sont interdits sur toutes les constructions.

Dispositions particulières relatives aux annexes (séparées ou non de la construction principale) :

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

Traitement des abords :

- En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues, notamment ceux inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (*cf. plan des éléments du paysagers et patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme*).

Les talus végétalisés existants sur les marges du site doivent être autant que possible conservés et entretenus.

Les clôtures qui pourraient être édifiées sur le site doivent être réalisées en harmonie avec la qualité architecturale et paysagère du secteur.

Toute clôture recourant à l'utilisation de plaques préfabriquées, en bois et en béton est interdite.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire

l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les allées boisées existantes doivent être conservées et entretenues au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

article auhl 12 - réalisation d'aires de stationnement

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

Il devra être prévu une place pour quatre chambres et une place pour 10 m² de restaurant.

Les aires ou îlots de stationnement réalisés sur le secteur doivent s'accompagner d'un traitement paysager.

article auhl 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques du P.L.U. sont classés espaces boisés à conserver, en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Y sont interdits les défrichements ainsi que toute coupe ou abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection voire à la conservation du boisement.

Les allées boisées existantes doivent être conservées et entretenues au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres doivent être convenablement entretenus.

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants, notamment celles ou ceux existants sur les pourtours du site, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes (*cf. orientations d'aménagement et plan des éléments du paysagers et patrimoniaux inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme*).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article auhl 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE 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.

La zone « A » comprend :

- des secteurs Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- des secteurs An affectés aux activités agricoles mais sur lesquels la construction de bâtiments est interdite.

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, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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, notamment pour le patrimoine identifié aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende, à l'exception de bâtiments annexes sans valeur architecturale particulière (hangars métalliques et abris de jardin).
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à permis de construire.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article a 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

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

- toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public 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,
- la stationnement isolé de caravanes sur des parcelles non bâties,
- l'ouverture de mines et de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol définis à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article A 2.

. **dans les secteurs An** :

- tout bâtiment de quelque type que ce soit,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais.

article a 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Sont admises sous conditions :

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

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

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction sous réserve qu'elles soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (**surveillance permanente et rapprochée**) et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - que ces constructions soient implantées au moins pour partie à moins de

cent cinquante mètres (150 m) de l'un des bâtiments de l'exploitation (**bâtiments constitutifs de l'exploitation**),

- que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,
- l'édification de locaux de permanence (pièce de repos, sanitaires) par exploitation nécessaire à la présence journalière de l'exploitant ou de ses employés sur son principal lieu d'activité sous réserve que ces locaux soit implantés ou bien en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal ou bien au sein du corps principal de l'exploitation et que l'ensemble des surfaces nécessaires à ces locaux ne dépassent pas une surface hors œuvre nette de cinquante mètres carrés (50 m²),
- la réalisation d'abris simples pour animaux isolés de l'exploitation 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 (conformément aux articles 10, 11 et 13 du présent règlement de la zone A),
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- à l'exception du secteur An où elles sont interdites, les installations agricoles génératrices de nuisances, à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (en application de la loi d'orientation agricole et de la législation sur les installations classées et du règlement sanitaire départemental),
- l'extension des constructions existantes et la création d'annexes dissociées de la construction principale à condition qu'elles soient liées et indispensables à l'exploitation et à l'activité agricole,
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, vente à la ferme...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve que :
 - . elles ne soient pas de nature à porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles,
 - . elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation,
 - . les aménagements, les équipements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement,
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre,

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

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

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- les affouillements du sol visés au § c. de l'article R. 442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général,
- à l'exception du secteur An, l'implantation d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article a 3 - acces et voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.
- Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

article a 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conçues pour être raccordées aux extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra aux services compétents de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

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

article a 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

article a 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a) En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à :
 - 35 m au moins de l'axe du chemin départemental n°4 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m au moins pour les autres constructions,
 - 15 m au moins de l'axe des autres chemins départementaux et voies ouvertes à la circulation générale.
- b) Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment pour les bâtiments techniques des services publics.

article a 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

article a 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Une distance d'au moins quatre mètres (4 m) peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article a 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article a 10 - hauteur maximale des constructions

En tout état de cause, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet de bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **12 m**.

La hauteur d'ouvrages techniques tels que des silos, usines d'aliments à la ferme, ponts roulants, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes, ne sont pas réglementées.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **9 m** sauf pour travaux d'adaptation sur les bâtiments existants.

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.

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

Les abris pour animaux isolés de l'exploitation ne pourront excéder une hauteur maximale de 3,5 m au faîtage.

article a 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., doivent préserver le caractère du bâtiment et ses caractéristiques architecturales originelles.

En conséquence :

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3) Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
- 4) Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation doivent être comprises entre 40 et 50 °. Les annexes et les bâtiments d'exploitation peuvent avoir des toitures à faible pente.
- 5) Les toitures-terrasses sur les constructions à usage d'habitation sont interdites.
- 6) Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- 7) Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Les talus boisés existants, les haies végétales et murets traditionnels **devront être préservés.**

Clôtures :

Les clôtures en limite d'espace public seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- de mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,5 m,
- de mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,5 m ;

Les clôtures en limite séparative seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales, (pouvant être accompagnées d'un des types de clôtures suivants),
- de grillages simples ou de fils grillagés sur poteaux dont la hauteur générale n'excède pas 2,00 m,
- de mur bahut d'une hauteur de 1,5 m, surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m,
- de mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 2 m ;

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

Les haies de résineux en clôture sont interdites.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet 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.

article a 12 - réalisation d'aires de stationnement

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

article a 13 - réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques du P.L.U. sont classés espaces boisés à conserver, en application des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Y sont interdits les défrichements ainsi que toute coupe ou abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection voire à la conservation du boisement.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article a 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AU SECTEUR NI

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

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

Les secteurs intégrés à la zone N sont protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements), en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau).

Les secteurs naturels concernés par les risques d'inondation (en bordure de l'lc) sont classés en secteurs Ni.

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, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R130-1 du Code de l'urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur,

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article n 1 - occupations et utilisations du sol interdites

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont interdites :

- 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 autres que ceux visés à l'article N 2,

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la mise en place d'éoliennes et d'antennes relais,
- tout affouillement à l'exception des fouilles archéologiques.

article n 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,
- 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.
- Sur le secteur naturel (classé en zone N) du site du manoir de Bourgogne, sont admis : les travaux d'aménagement, de rénovation ou d'entretien des viviers existants, et tout aménagement léger tel qu'il est admis en zone N à l'alinéa ci-dessus, sous réserve d'être liés et nécessaires au secteur AUhC.
- En secteur Ni, les seules constructions et installations d'intérêt général qui pourraient être admises à l'article N 2 doivent être établies au-dessus de la cote de référence du risque d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n 3 - acces et voirie

Non réglementé

article n 4 - desserte par les reseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

article n 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

article n 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article N 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à 5,00 m de l'axe des voies publiques.

article n 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

article n 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article n 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

article n 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des ouvrages d'utilité publique admis sur la zone ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres ne sont pas réglementées.

article n 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

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

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

Les clôtures en limite d'espace public seront constituées de haies végétales arbustives composées d'essences locales accompagnés ou non de grillages simples ou de fils grillagés.

Les haies de résineux en clôture sont interdites.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour objet 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.

article n 12 - réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

article n 13 - realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à 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'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n 14 - coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS NH

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel) et à des lieux-dits identifiés par un habitat isolé en milieu agricole ou naturel, dès lors que ces secteurs d'habitat en milieu agricole ou naturel sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole.

Ces secteurs d'habitat n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Les secteurs Nh situés à proximité d'une exploitation agricole, (à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation les plus proches) sont indicés 'a'.

Le secteur Nhy correspond quant à lui à l'espace réservé à la scierie existante au lieu dit "le Carpont".

Le secteur Nhi est calé sur un îlot bâti comprenant une habitation, situé en bordure de l'lc et concerné par un éventuel risque d'inondation.

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, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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,
- Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à permis de construire ou déclaration de travaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article nh 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions

- destinées à les abriter, sauf cas visés à l'article Nh 2,
- toute construction nouvelle à l'exception des cas visés à l'article Nh2,
 - le changement de destination de bâtiments agricoles en secteur Nha,
 - les installations et travaux divers relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme tels qu'ils sont précisés ci-après :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.,
 - l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
 - l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 - la construction d'éoliennes et d'antennes-relais.

En secteur Nhi, est également interdit :

- le drainage des sols.

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, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- la 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 bâtiment,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas de la création de logement et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de 40 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, cette extension maximale de 40 m² pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension ne crée pas de logement supplémentaire,

. l'extension ne compromet pas l'exploitation agricole, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural,

- l'extension et la construction d'annexes à la construction principale, à condition :

- . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 50 m², cette emprise maximale admise est considérée à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.,
- . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 50 m de la construction principale existante,
- . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti et naturel existant.

- le changement de destination d'un bâtiment pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités commerciales compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'il ne compromette pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles dans le respect des principes de réciprocité rappelés à l'article L.111-3 du Code rural et seulement :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine du bâtiment,
- si il ne présente pas un risque d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
- si il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

- la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

Cas particulier :

Sur les sous-secteurs Nha (*intégrés dans les périmètres de 100 m* définis à partir des bâtiments d'exploitation agricole) est admise :

. lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre d'une exploitation agricole au sens du principe de réciprocité précisé par l'article L.111-3 du Code rural, cette extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol) doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau.

Toutefois, les vérandas de moins de 20 m² seront autorisées en plus des extensions limitées admises en secteur Nha.

En sous-secteur Nhy :

- . la construction d'un logement de fonction et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités existantes et qu'elles ne créent pas plus d'un logement de fonction sur le secteur

visé,

. l'aménagement, la reconstruction après sinistre (à condition que la construction originelle ait été édiflée régulièrement) sous réserve que ces aménagements ne compromettent pas la qualité du site et de l'environnement.

En sous-secteur Nhi :

. les extensions de bâtiment normalement admises en secteur Nh telles qu'elles sont définies au présent article, ne peuvent être autorisées en secteur Nhi qu'à condition d'être réalisées au-dessus de la cote de référence du risque d'inondation et ne comportent pas de sous-sol. Toute création de logement y reste interdite.

Toutefois, ces diverses possibilités émises à l'article Nh 2 ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article nh 3 – acces et voirie

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes (permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile).

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. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

III. Electricité, téléphone

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

article nh 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Une superficie minimale de terrain pourra être requise dans le cadre de changement de destination de bâtiments agricoles pour permettre la réalisation d'installations d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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 extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nh 2 :

- . doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes et à plus de 15 m de l'axe des voies départementales, sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul,
- . peuvent être implantées en limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines, notamment pour les bâtiments techniques des services publics.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

article nh 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des dispositions prévues à l'article Nh 2, les extensions admises pourront être réalisées jusqu'en limite séparative.

article nh 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non réglementé

article nh 9 – emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 40 m², cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.,

L'emprise au sol de la réalisation d'annexes ne peut excéder 50 m² conformément aux dispositions prévues à l'article Nh 2, cette emprise au sol maximale admise est à considérer à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.,

En secteur Nhy, l'emprise au sol des constructions ou des extensions admises liées et nécessaires à l'activité n'est pas réglementée.

L'extension de constructions en secteur Nhi lorsqu'elles peuvent être admises conformément à l'article Nh 2 doivent respecter les limites d'emprise au sol prévues pour le secteur Nh.

article nh 10 – hauteur maximale des constructions

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

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

La hauteur au faîtage des annexes détachées de l'habitation principale ne doit pas excéder 6 m (hauteur au faîtage mesurée par rapport au sol naturel).

article nh 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Règles générales :

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U. et sur les changements de destination de bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter le rythme des

percements existant, les volumes et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

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

Règles particulières :

La pente des toitures : des constructions principales à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50°. Les toitures des bâtiments annexes pourront être de plus faible pente.

Les toitures-terrasses sont interdites sur les bâtiments de caractère ancien inventoriés au document graphique conformément à la légende (*cf. plan de zonage*).

Les toitures-terrasses sont admises par ailleurs à condition d'être intégrées au bâti existant.

Les toitures arrondies sont interdites.

Pour les couvertures de toute construction recevant des logements, est seul autorisé :

- l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles ou de matériaux d'aspect similaire.

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

Façades des constructions :

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

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois sont interdites.

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

Les bardages en tôle et brillants sur la construction d'habitation sont interdits. Les bardages brillants sont interdits sur les annexes.

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

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

Clôtures :

Les clôtures végétales d'essences locales ou celles non végétales pré-existantes de qualité telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues.

En cas d'édification de clôtures, sont interdites les plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, les haies de résineux et de conifères.

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

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

- une haie vive entretenue composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, dont la hauteur n'excèdera pas 2 m,
- un mur bahut ou à moellons d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,5 m.

Tout autre type de clôture est interdit. Les clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées ou :

- de haies végétales arbustives composées d'essences locales, (pouvant être accompagnées d'un des types de clôtures suivants),
- de grillages simples ou de fils grillagés sur poteaux dont la hauteur générale n'excède pas 2,00 m,
- de mur bahut d'une hauteur de 1,5 m, surmonté ou non d'un grillage, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m,
- de mur à moellons apparents d'une hauteur maximale de 2 m.

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

Les haies de résineux en clôture sont interdites.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour objet 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.

article nh 12 - réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

article nh 13 - realisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres doivent être convenablement entretenus.

La plantation d'arbres de haute tige côté voie publique doit respecter un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise publique. Les plantations devront être composées d'essences locales.

Des plantations de type bocager composées d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, installations ou des bâtiments d'activités.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article nh 14 - coefficient d'occupation du sol

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

En secteur Nhy, le C.O.S. est fixé à 1.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS NL

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

Le secteur NI peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air et toutes les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article nl 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NI 2. en particulier :

- Toute construction et installation à l'exception des installations légères liées à des activités de loisirs de plein air.

article nl 2 - occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

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

- l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (local d'accueil, salle de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...), sous réserve de satisfaire aux conditions de desserte et d'assainissement conformes aux normes en vigueur (cf. articles NI 3 et NI 4 ci-après).
- l'édification d'installations légères directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air,
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés au paragraphe b de l'article R442-2 du Code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre,

et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édiflée régulièrement.

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

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article n1 3 - acces et voirie

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

- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

article n1 4 - desserte par les reseaux

Alimentation en eau

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

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement

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

Dans le cadre d'un aménagement impliquant une imperméabilisation même partielle du secteur, des dispositions pourront être imposées pour écrêter les rejets d'eau pluviale de manière à respecter les débits existants en l'état initial avant imperméabilisation.

Electricité

Les branchements aux réseaux électriques basse tension 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 non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

article nl 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

article nl 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 25 m des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques des services publics.

article nl 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions et installations admises à l'article NI 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

article nl 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Sans objet.

article nl 9 - emprise au sol des constructions

Sans objet.

article nl 10 – hauteur maximale des constructions

Les constructions et installations admises sur la zone NI nouvelles ne pourront excéder une hauteur maximale de **6 m**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou pour des ouvrages techniques de grand élancement tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

article n1 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Règles générales :

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

Les constructions et installations admises à l'article N1 2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

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

Éléments de paysage :

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

article n1 12 – réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

article n1 13 – réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les opérations d'aménagement admises à l'article N1 2 doivent obligatoirement

comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant au minimum 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article n° 14 – coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

ANNEXE N° 2 : Aspect architectural des constructions

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|---|---|
| HABITAT | |
| <ul style="list-style-type: none">• Immeubles d'habitat collectif : | 2 places par logement + 1 place par 150 m ² de SHON créée |
| <ul style="list-style-type: none">• Maison individuelle hors lotissement | 2 places par logement |
| <ul style="list-style-type: none">• Lotissement à usage d'habitation | 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements |
| <ul style="list-style-type: none">• Foyer de personnes âgées | 1 place pour 5 logements |
| <ul style="list-style-type: none">• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du code de l'urbanisme | 1 place par logement au maximum |

***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

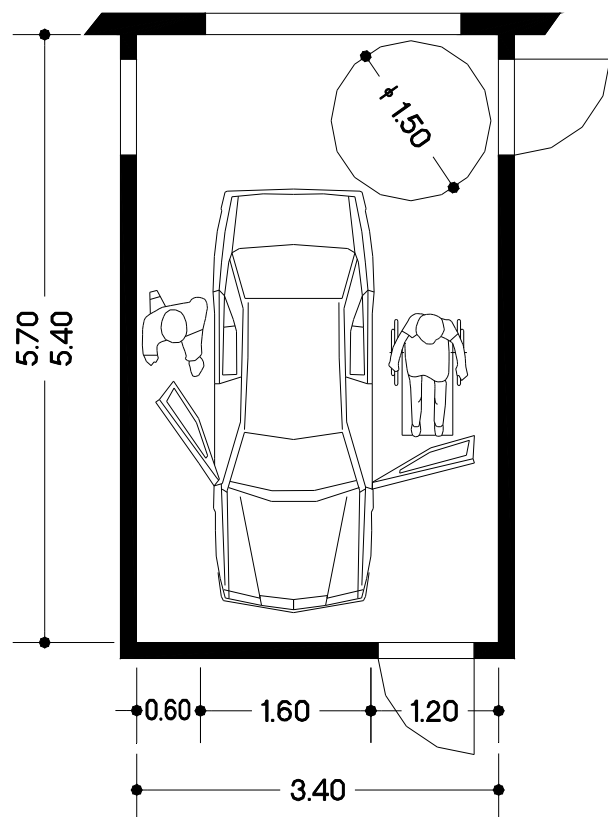
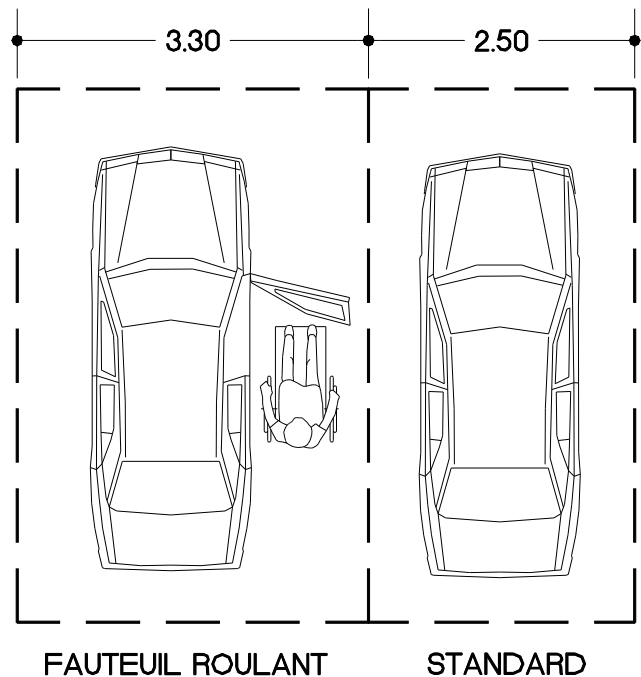
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.