
PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°1

Ville de Locronan
Kêr Lokorn



Département du Finistère

Règlement : Pièce écrite

Arrêté par DCM le : 12 octobre 2016

Approuvé par DCM le : 04 avril 2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	10
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	23
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut	29
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	35
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU	36
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	46
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	55
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH - NR	62
ANNEXES	71
ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	72
ANNEXE 2 : LEXIQUE	74

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Les règlements applicables à chacune des zones sont tous établis sur un même plan, comportant trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ; conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, de télécommunication et d'assainissement ; conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords ; protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel ou urbain

Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux ou de loisirs, et de plantations

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : coefficient d'occupation du sol (COS)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LOCRONAN.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées en Annexes
-
- 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 du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 N° 2004-01011 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme

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

- les zones de droit de préemption urbain, instituées en application des dispositions des articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme

- les zones dans lesquelles toute démolition d'immeuble est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- les secteurs ou éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

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.

1. 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.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles

3. 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.

4. 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.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

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 1er des différents règlements de zones.

ZONES HUMIDES

Dans toutes les zones du PLU, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, tout affouillement et exhaussement du sol, sauf exception motivée. Dans ces cas, des mesures compensatoires doivent être prévues.

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 – Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants – Décret n° 2004 – 490 du 3 juin 2004).

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

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

Article 322-3-1 du Code Pénal : « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 euros d'amende lorsqu'elle porte sur [...] une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ... »

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 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

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

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 29 décembre 2011.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UH

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Le secteur **Uha** correspond le centre-bourg, organisé autour de la place de l'église
- Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du centre-bourg, ayant une densité assez forte
- Le secteur **Uhc** couvre les formes urbaines périphériques du centre bourg, ayant une faible densité
- Le secteur **Uhd** couvre les formes urbaines pavillonnaires, dispersées dans l'espace rural

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les constructions qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Pour les zones Uha et Uhb, le stationnement isolé de caravanes est interdit, quelle qu'en soit la durée

L'implantation et l'extension de bâtiments agricoles

Les dépôts de véhicules

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes

La construction de dépendances* avant la réalisation de la construction principale

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 2,50 m de hauteur

L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

L'implantation, l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* des constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone

La reconstruction après sinistre et l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone

L'implantation de dépendances*, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti, et de leur harmonie avec la construction principale

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie* publique ou privée.

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

Les nouvelles voies* doivent comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

2. Accès

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

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

2. Eaux pluviales

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les eaux usées doivent obligatoirement être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles**Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd**

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article Uh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques***Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd**

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public* ou de l'emprise publique*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

En zone Uha, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. Lorsque ces constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

En zone Uhb, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. L'implantation au-delà d'un recul de 5 mètres pourra être autorisée pour les constructions disposant d'une façade principale exposée au sud, donnant sur une voie ouverte au public* ou une emprise publique*, afin de bénéficier d'un plus large ensoleillement. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

En zone Uhc, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

En zone Uhd, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

En zone Uha, les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres.

En zones Uhb et Uhc, les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres.

En zone Uhd, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article Uh.9 : emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Emprise au sol en %
<i>Uha</i>	non réglementé
<i>Uhb</i>	50 %
<i>Uhc et Uhd</i>	40 %

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les opérations d'aménagement (lotissement, ...), l'emprise au sol* pourra être globalisée et répartie librement entre les lots.

L'emprise au sol* des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et ouvrages de services publics n'est pas limitée.

Article Uh.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour la zone Uha

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 14 mètres, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

Pour la zone Uhb

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 11 mètres, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

Pour la zone Uhc

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 9 mètres, à l'exception des dépendances*, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut pas excéder 6 mètres, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

Pour la zone Uhd

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions, à l'exception des dépendances, ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
6 mètres	3 mètres

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Pour les zones Uha, Uhb, Uhc et Uhd

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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 constructions neuves et les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

- plans d'emprise rectangulaire pour le bâtiment principal
- volumes ayant une dominante horizontale et percements ayant une dominante verticale
- toitures ayant une pente proche de 45°, sans débords ou de façon très limitée sur les pignons, couvertes en ardoises naturelles
- ouvertures en toiture ne devant affecter qu'une faible partie de la toiture
- châssis de toiture encastrés
- niveaux des rez de chaussée ne devant pas dépassés 0,30 mètre avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux
- sous-sols non surélevés par rapport au terrain naturel, opter pour des garages accolés avec une toiture à deux pentes ou en appentis
- pignons peu percés et ne devant pas dépasser 8 mètres
- façades et pignons seront de préférence en pierre apparentes ou en maçonnerie enduite. L'utilisation de bardages en bois est possible. Ceux en ardoises, en matière plastique et métallique sont interdits.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », une architecture qui ne fait pas référence au style traditionnel ou régional. Elle qualifie de façon imprécise un style, en général novateur et sans référence à des règles classiques.

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Elles devront être réalisées avec des matériaux locaux.

Pour les zones Uha et Uhb

Les constructions neuves et les extensions devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs du bâti ancien et devront respecter les dispositions suivantes :

- plans d'emprise rectangulaire pour le bâtiment principal
- volumes ayant une dominante horizontale et percements ayant une dominante verticale
- toitures ayant une pente proche de 45°, sans débords ou de façon très limitée sur les pignons, couvertes en ardoises naturelles
- ouvertures en toiture ne devant affecter qu'une faible partie de la toiture
- châssis de toiture encastrés
- niveaux des rez de chaussée ne devant pas dépassés 0,30 mètre avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux
- sous-sols non surélevés par rapport au terrain naturel, opter pour des garages accolés avec une toiture à deux pentes ou en appentis
- pignons peu percés et ne devant pas dépasser 8 mètres
- façades et pignons seront en pierre apparentes ou en maçonnerie enduite, sauf pour **la zone Uha***. L'utilisation de bardages en bois est possible. Ceux en ardoises, en matière plastique et métallique sont interdits.

*Pour **le secteur Uha**, l'ensemble des façades et pignons visibles depuis l'espace public seront réalisés en maçonnerie de granit, mise en œuvre de façon traditionnelle avec des moellons équarris assisés.

Dans les secteurs Uha, Uhb et Uhc, là où il existe des protections au titre des Monuments Historiques, et seulement pour les travaux affectant les constructions d'intérêt architectural et patrimonial

Les réhabilitations, modifications et surélévations de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications

Toutes modifications (toiture, couverture, percements,...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles (chien assis), remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements de façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins/vides

Les ouvertures en toiture ne devront pas dénaturer le caractère et la composition générale du bâtiment. Les châssis de toiture seront encastrés dans le pan de couverture. Ils seront sans coffre de volet roulant extérieur et présenteront des proportions verticales.

Les extensions et/ou réhabilitations

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant pourront être refusées.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes de toiture, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Pour les extensions d'un bâti de pierres, qui ne seraient pas construites en pierres, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit du type mortier de chaux aérienne et de sable local ou d'une peinture, d'une teinte en harmonie avec de la pierre. L'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois naturel ou lasure incolore) dans une expression moderne de qualité, en harmonie avec les éléments anciens, est également autorisée.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel. Les matériaux utilisés pour réaliser l'ossature seront semblables à ceux des menuiseries du bâti ancien ou en harmonie avec eux et avec les façades.

Les matériaux de façade – les menuiseries

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante. Les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits.

Dans certains cas, des solutions comme le bardage bois peuvent s'harmoniser avec la pierre. Est interdit l'emploi de matériaux, tels que les bardages métalliques, plastiques, en fibro-ciment ou en ardoises.

Les maçonneries de pierre de taille doivent rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées de façon à ce que le joint affleure la pierre.

Les murs en moellons ou « tout venant », initialement recouvert d'un enduit, dont la qualité d'imperméabilisation risquerait d'être compromise par une mise à nu, ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Les enduits au ciment gris ou peints, qui favorisent les remontées d'humidité dans les murs sont à proscrire tant pour des raisons techniques qu'esthétiques.

Toutes les façades, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

Les menuiseries devront présenter une unité d'aspect et leurs matériaux devront être en harmonie avec le caractère architectural du bâtiment.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent préserver un aspect qui s'harmonise avec les bâtiments principaux, tant par la volumétrie que par les matériaux et les couleurs. Les constructions préfabriquées ne s'intégrant pas dans un environnement de qualité seront refusées.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

3.1. Les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* seront établies selon les façons suivantes :

Secteur	Matériaux et hauteurs autorisés
<i>Uha</i>	- Murs de moellons de 2 mètres maximum au-dessus du niveau de la rue
<i>Uhb</i> <i>Uhc</i>	- Murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m au lieu de 1m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux pouvant être protégés par un grillage discret
<i>Uhd</i>	- Murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m au lieu de 1m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. - Végétaux pouvant être protégés par un grillage discret - Talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

3.2. Les clôtures sur limites séparatives* ne devront pas dépasser 2 m.

Sont préconisés :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage
- les talus plantés en zone Uhd
- les murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmontés d'un grillage ou de plaques de bois préfabriquées doublées d'une haie végétale en zones Uha, Uhb et Uhc

Pour toutes les zones, les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus.

Pour les secteurs Uha, Uhb et Uhc, feront l'objet d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les grillages ou les plaques de bois sans végétation
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Pour le secteur Uhd, feront l'objet d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- 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 Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire ou le permis d'aménager peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents et/ou des personnes âgées, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est impérative. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère industriel, artisanal, commercial, et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes, quelle qu'en soit la durée

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

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

L'implantation de bâtiments agricoles

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.

Les équipements publics et d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie* publique ou privée.

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

Les nouvelles voies* doivent comporter une chaussée de 5 mètres de largeur minimum, carrossable en tout temps. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

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

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ui.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ui.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans tous les cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 10 mètres.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article Ui.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé

Article Ui.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 12 mètres. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**1. Eléments du patrimoine paysagé**

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

3. Clôtures

Il sera préféré des terrains non clos. Toutefois, si la réalisation d'une clôture s'avère indispensable pour des besoins de sécurité notamment, la hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, une hauteur inférieure à celle définie ci-dessus pourra être imposée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et avec l'aspect extérieur de la construction.

Dans ces cas, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, ...)

Les murs, murets, haies, talus de qualité, existants sur les voies ouvertes au public, devront être conservés.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un minimum de 15% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est impérative. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone Ut est une zone destinée aux activités et aux équipements de loisirs et de tourisme avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...)

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut.2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels
- les constructions à usage d'hébergement à caractère touristique ou de loisirs (habitations légères de loisirs, hôtels, résidences de tourisme, ...)
- les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.

Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées aux bâtiments d'activités

Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie* publique ou privée.

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans tous les cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 5 mètres.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article Ut.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé

Article Ut.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
6 mètres	3 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

3. Clôtures

Pour les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques*, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles lorsqu'elles existent ou la création d'écrans végétaux d'essences locales. Sinon, les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. La hauteur maximum de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou des motifs de sécurité.

Pour les clôtures sur limites séparatives* sont préconisés :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales
- les talus plantés

Les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées sans végétation
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un minimum de 15% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront être masquées par un écran de verdure.

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est impérative. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigé. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Les zones AU sont constituées par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme.

Les zones 1AU : Elles sont opérationnelles immédiatement. Les constructions y sont autorisées soit lors 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.

- Le secteur **1AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

Les zones 2AU : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme. Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis. Dans ces zones, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

- Le secteur **2AUh** destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones 1AUh et 2AUh

Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et dans le présent Règlement.

Pour toutes les zones 1AUh, en plus des dispositions de l'alinéa 1)

Les dispositions de l'article Uh.1 s'appliquent.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones 1AUh et 2AUh

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessous doit être conforme avec l'aménagement de la zone, tel qu'il est défini dans le présent Règlement et compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.

Sont admis dans toutes les zones AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- les aménagements, les rénovations* et les extensions* des constructions existantes, ainsi que leurs dépendances*, sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées, qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Pour toutes les zones 1AUh

L'implantation, l'aménagement, le changement de destination*, l'extension* des constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone

Les opérations devront, de préférence, couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches. Dans ce cas, les aménagements de voirie et le dimensionnement des réseaux devront être étudiés et réalisés de façon à ne pas faire obstacle à la réalisation de tranches ultérieures.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour toutes les zones 1AUh

La création et l'aménagement de voirie doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Les dispositions de l'article Uh.3 s'appliquent.

2. Accès

Pour toutes les zones 1AUh

La création et l'aménagement d'accès doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Les dispositions de l'article Uh.3 s'appliquent.

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Pour toutes les zones 1AUh

Les dispositions de l'article Uh.4 s'appliquent.

2. Eaux pluviales

Pour toutes les zones 1AUh

Les dispositions de l'article Uh.4 s'appliquent.

3. Eaux usées

Pour toutes les zones 1AUh

Les dispositions de l'article Uh.4 s'appliquent.

4. Raccordements aux réseaux

Pour toutes les zones 1AUh

Les dispositions de l'article Uh.4 s'appliquent.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles**Pour toutes les zones 1AUh**

Les dispositions de l'article Uh.5 s'appliquent.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques***Pour toutes les zones 1AUh**

Les implantations des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public* ou de l'emprise publique*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

Pour la zone 1AUh1

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques* ou en recul de l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou des emprises publiques*.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de

transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage

- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour toutes les zones 1AUh

Les implantations des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règles d'implantation.

En zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4 les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives* latérales ou en retrait des limites séparatives*. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres.

En zone 1AUh1, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour toutes les zones 1AUh

Non réglementé

Article AU.9 : emprise au sol* des constructions**Pour les zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4**

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

Dans les opérations d'aménagement (lotissement, ...), l'emprise au sol* pourra être globalisée et répartie librement entre les lots.

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

Article AU.10 : hauteur maximale* des constructions**Pour toutes les zones 1AUh**

Les hauteurs des constructions doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions ne peut excéder 9 mètres, à l'exception des dépendances*, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

La hauteur maximale* des dépendances* ne peut pas excéder 6 mètres, dans le cas de toiture à 2 pentes, seules formes de toiture autorisées dans la zone.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

**Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords
- protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain****1. Eléments du patrimoine paysagé****Pour toutes les zones 1AUh**

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le

document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Pour toutes les zones 1AUh

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4

Les constructions neuves et les extensions devront respecter les dispositions suivantes :

- plans d'emprise rectangulaire pour le bâtiment principal
- volumes ayant une dominante horizontale et percements ayant une dominante verticale
- toitures ayant une pente proche de 45°, sans débords ou de façon très limitée sur les pignons, couvertes en ardoises naturelles
- ouvertures en toiture ne devant affecter qu'une faible partie de la toiture
- châssis de toiture encastrés
- niveaux des rez de chaussée ne devant pas dépassés 0,30 mètre avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux
- sous-sols non surélevés par rapport au terrain naturel, opter pour des garages accolés avec une toiture à deux pentes ou en appentis
- pignons peu percés et ne devant pas dépasser 8 mètres
- façades et pignons seront de préférence en pierre apparentes ou en maçonnerie enduite. L'utilisation de bardages en bois est possible. Ceux en ardoises, en matière plastique et métallique sont interdits.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine », une architecture qui ne fait pas référence au style traditionnel ou régional. Elle qualifie de façon imprécise un style, en général novateur et sans référence à des règles classiques.

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Elles devront être réalisées avec des matériaux locaux.

3. Clôtures

Pour toutes les zones 1AUh

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4

Les clôtures sur **les voies ouvertes au public*** ou **emprises publiques*** seront établies selon les façons suivantes :

- murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m au lieu de 1m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- végétaux pouvant être protégés par un grillage discret
- talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales

Les clôtures sur **limites séparatives*** ne devront pas dépassées 2 m.

Sont préconisés :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage
- les talus plantés
- les murs enduits ou de moellons apparents, pouvant être surmontés d'un grillage ou de plaques de bois préfabriquées doublées d'une haie végétale

Pour toutes les zones, les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus.

Feront l'objet d'interdiction :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les grillages ou les plaques de bois sans végétation
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3, 1AUh4

Les dispositions de l'article Uh.12 s'appliquent.

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations**Pour toutes les zones 1AUh**

La création et l'aménagement des espaces libres et de plantations doivent respecter l'esprit des dispositions définies dans les Orientations d'Aménagement.

Pour les zones 1AUh2, 1AUh3 et 1AUh4

Les dispositions de l'article Uh.13 s'appliquent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**Pour toutes les zones 1AUh**

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et leur extension limitée, sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- que l'implantation de la construction se fasse à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation qu'elles soient édifiées à une distance n'excédant pas 100 m de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation
- qu'à condition que le bâtiment ne soit pas constitutif d'urbanisation dispersée ou linéaire et ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone

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

Les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface

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

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

La rénovation* d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

1. Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie* publique ou privée.

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

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

2. Accès

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes au public peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

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

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Non réglementé

Article A.9 : emprise au sol* des constructions

Non réglementé

Article A.10 : hauteur maximale* des constructions

La hauteur maximale* de l'ensemble des constructions à usage de logement de fonction ne peut excéder :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...) et les bâtiments d'activités agricoles (hangars, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

3. Clôtures

Les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* seront établies selon les façons suivantes :

- murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,6m au lieu de 1 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- végétaux pouvant être protégés par un grillage discret
- les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation existante et/ou d'espèces locales

Les clôtures sur limites séparatives* ne devront pas dépassées 2 m.

Sont préconisés :

- haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage
- talus plantés

Les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est impérative. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien ou le remplacement de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Le secteur **N** correspondant aux espaces naturels à protéger
- Le secteur **Ne** correspondant aux installations de la station d'épuration
- Le secteur **Nt** à vocation d'installations et d'équipements légers de loisirs et de tourisme
- Les secteurs **Npp et Np** correspondant aux secteurs N inclus dans le périmètre de protection rapproché (Npp) et éloigné (Np) du captage d'eau potable de Kervavarn (arrêté préfectoral du 14 avril 2003)

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones N, Np et Npp

Toute construction, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2.

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Dans les zones humides répertoriées sur le document graphique (zonage), sous forme d'une trame, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment toute construction, tout affouillement et exhaussement du sol, sauf exception motivée. Dans ces cas, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Pour la zone Ne

Toutes constructions ou installations et tous travaux qui ne soient pas en rapport avec l'épuration des eaux usées.

Pour la zone Nt

Toutes constructions ou installations et tous travaux à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour les zones N, Np et Npp

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, postes de secours et de surveillance des plages, 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 ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Pour les zones Np et Npp uniquement

La rénovation* avec ou sans changement de destination*, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial*, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension* mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant et la construction de dépendances*, bâtiments détachés des constructions existantes. La surface de plancher* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher* existante
- ou 30 m² de surface de plancher* nouvellement créée

L'extension* mesurée des constructions existantes, autres que des habitations, sous réserve que l'aménagement ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher* créée sera limitée à 30% de la surface de plancher* existante.

Pour la zone Nt

La rénovation*, l'extension*, le changement de destination* des constructions et installations existantes et l'implantation de nouvelles constructions et installations légères, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités du camping

L'implantation de résidences mobiles de loisirs sans possibilités de transformation en habitations légères de loisirs.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies* et d'accès aux voies ouvertes au public*

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques***Pour toutes les zones N**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public* ou de l'emprise publique*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Pour toutes les zones N**

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Pour toutes les zones N

Non réglementé

Article N.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour toutes les zones N

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas la hauteur maximale* de :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Pour toutes les zones N

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront

conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Pour toutes les zones N

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

3. Clôtures

Pour toutes les zones N

Les clôtures sur **les voies ouvertes au public*** ou **emprises publiques*** seront établies selon les façons suivantes :

- murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,6m au lieu de 1 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- végétaux pouvant être protégés par un grillage discret
- les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation existante et/ou d'espèces locales

Les clôtures sur **limites séparatives*** ne devront pas dépassées 2 m.

Sont préconisés :

- haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage
- talus plantés

Les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour toutes les zones N

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement

doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour toutes les zones N

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est impérative. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le maintien ou le remplacement de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Pour toutes les zones N

Non réglementé

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH - NR

La zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et à proximité d'une exploitation agricole (dans un périmètre de 100 mètres).

La zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes, non situées à proximité d'une exploitation agricole (au-delà du périmètre de 100 mètres).

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

RAPPEL

LES ELEMENTS DU « TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES » S'APPLIQUENT.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh-Nr.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Pour les zones Nh et Nr

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh-Nr.2

Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme

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

Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Pour la zone Nh uniquement

Les changements de destination*, sauf cas prévus à l'article Nh-Nr.2.

Article Nh-Nr.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Pour les zones Nh et Nr**

Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie les équipements publics d'intérêt général, ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées.

Pour la zone Nh

Sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, les aménagements suivants :

La rénovation* sans changement de destination*, dans les volumes existants, des bâtiments existants, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

Le changement de destination* dans les volumes existants des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural*, situés en continuité de l'habitation existante, constituant une augmentation de la surface habitable existante.

L'extension* mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant et la construction de dépendances*, bâtiments détachés des constructions existantes. La surface de plancher* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher* existante
- ou 30 m² de surface de plancher* nouvellement créée

L'extension* mesurée des constructions existantes, autres que des habitations, sous réserve que l'aménagement ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher* créée sera limitée à 30% de la surface de plancher* existante.

Pour la zone Nr

La rénovation* avec ou sans changement de destination*, dans les volumes existants, des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial*, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

L'extension* mesurée d'un bâtiment à usage d'habitation existant et la construction de dépendances*, bâtiments détachés des constructions existantes. La surface de plancher* créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

- 30% de la surface de plancher* existante
- ou 30 m² de surface de plancher* nouvellement créée

L'extension* mesurée des constructions existantes, autres que des habitations, sous réserve que l'aménagement ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone. La surface de plancher* créée sera limitée à 30% de la surface de plancher* existante.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**Article Nh-Nr.3 : conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public*****1. Voirie****Pour les zones Nh et Nr**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie* publique ou privée.

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

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

2. Accès

Pour les zones Nh et Nr

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Général.

Article Nh-Nr.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Pour les zones Nh et Nr

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

2. Eaux pluviales

Pour les zones Nh et Nr

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation de la mairie et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

3. Eaux usées

Pour les zones Nh et Nr

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de la desserte par le réseau collectif, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou existants dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Pour les zones Nh et Nr

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article Nh-Nr.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Pour les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.6 : implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public* et/ou emprises publiques*

Pour les zones Nh et Nr

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU⁽¹⁾, les constructions doivent être édifiées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public* ou emprises publiques*.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessous.

⁽¹⁾ Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageurs, ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage
- adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel
- constructions neuves dans la mesure où elles s'insèrent au milieu de constructions existantes et tiennent compte de leurs implantations

Article Nh-Nr.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les zones Nh et Nr

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance entre la construction et la limite séparative doit être, au moins, égale à 3 mètres. Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin..., une implantation entre 0 et 3 mètres est possible pour des motifs d'intégration paysagère ou de préservation de murs, murets, haies ou talus existants.

Les extensions des constructions* existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Article Nh-Nr.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Pour les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.9 : emprise au sol des constructions

Pour les zones Nh et Nr

Non réglementé

Article Nh-Nr.10 : hauteur maximale* des constructions

Pour les zones Nh et Nr

Les reconstructions, rénovations* et extensions* de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont autorisées, sous réserve qu'il ne dépasse pas la hauteur maximale* de :

Toitures à une ou plusieurs pentes	Autres toitures
9 mètres	6 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (salle polyvalente, équipements sportifs, ...), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article Nh-Nr.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Pour les zones Nh et Nr

Les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie), ainsi que les talus empierrés et le patrimoine bâti répertoriés sur le document graphique « les éléments à préserver au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme » seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

2. Généralités

Pour les zones Nh et Nr

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

3. Clôtures

Pour les zones Nh et Nr

Les clôtures sur les voies ouvertes au public* ou emprises publiques* seront établies selon les façons suivantes :

- murs de moellons, voire en enduits selon le voisinage (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,6m au lieu de 1 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- végétaux pouvant être protégés par un grillage discret
- les talus plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation existante et/ou d'espèces locales

Les clôtures sur limites séparatives* ne devront pas dépassées 2 m.

Sont préconisés :

- haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage
- talus plantés

Les talus et murets en pierres existants seront maintenus et entretenus

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs en béton moulé
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les plaques en PVC préfabriquées
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article Nh-Nr.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les zones Nh et Nr

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Nh-Nr.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Pour les zones Nh et Nr

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Le maintien ou le remplacement de la végétation existante pourra être exigé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Nh-Nr.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Pour les zones Nh et Nr

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
- Appartement en immeuble collectif : - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus - Groupe d'habitations - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation - Foyer de personnes âgées - Logements locatifs avec prêt aidé par l'état	- 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour 4 logements - 2 places par logement) - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
- Établissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces de - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel restaurant	- 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
- Établissement d'enseignement du 1^{er} degré - Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré * - Établissement hospitalier et clinique - Piscine - Patinoire * - Stade - Terrain de sports * - Salle de spectacle, de réunions * - Lieu de culte - cinémas	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme
Autres lieux recevant du public	- 50% de la surface hors oeuvre nette

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

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

Les places de stationnement des automobiles Réservées aux personnes à mobilité réduite

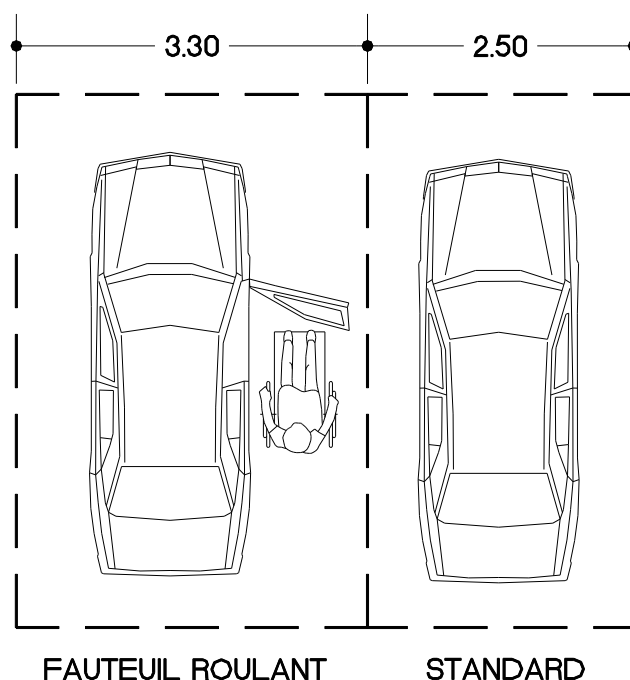
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

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

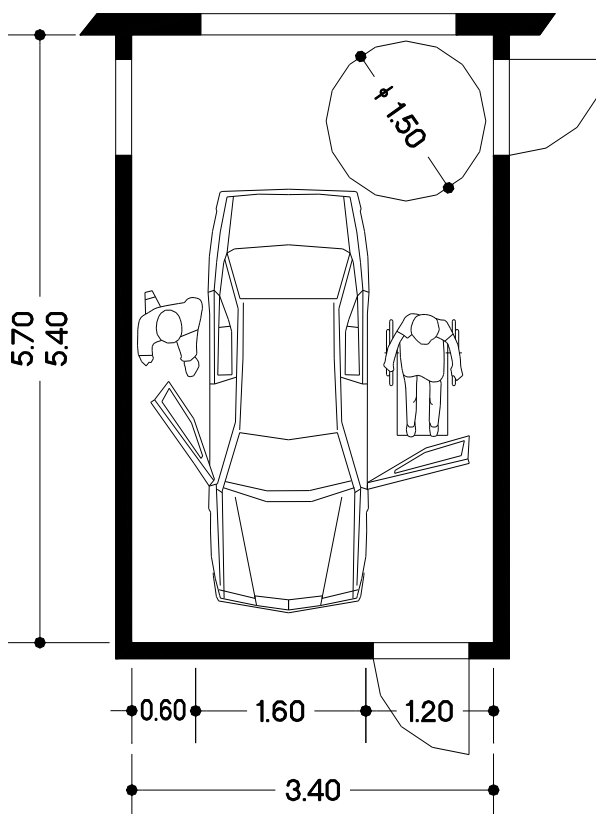
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS 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 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE 2 : LEXIQUE

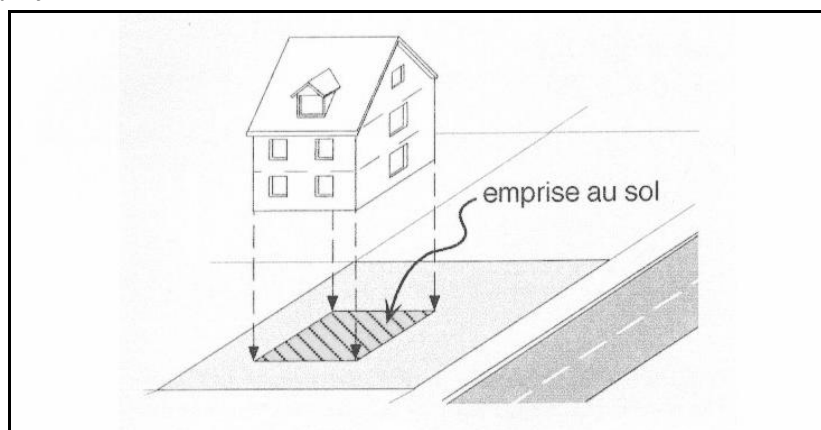
Voie : une voie est un espace destiné à la circulation automobile, qui dessert plusieurs lots. Il peut s'agir d'un espace en propriété publique ou privée.

Voie ouverte au public : une voie qui est ouverte à la circulation automobile (≠ chemin en indivision par exemple).

Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projections verticale sur un plan horizontal de toutes parties de construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillies surajoutées au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressée par le projet de construction.



Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. Cette extension est donc nécessairement accolée à la construction existante, on parle alors d'annexe.

Changement de destination : les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Traditionnellement, neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : agriculture, bureau et services, commerce et artisanat, équipement collectif, entrepôt, habitation, hôtel, industrie, stationnement. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre : ainsi, la transformation d'un immeuble de logements non aidés en logement social, ou la transformation d'un commerce en un autre type de commerce ne devrait pas en principe constituer un changement de destination susceptible d'entraîner l'exigence d'un permis de construire préalable. En revanche, la transformation d'un hôtel en immeuble d'habitation est bien un changement de destination.

Rénovation : la rénovation désigne les opérations par lesquelles un bâtiment ou l'un de ses éléments voit sa condition améliorée, par l'utilisation de matériaux neufs en remplacement des parties endommagées, ...

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

Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial : construction présentant les caractéristiques du bâti traditionnel local : longères, crèches, ... (≠ de hangars, d'anciens bâtiments d'exploitation agricole, ...)

Hauteur maximale : hauteur mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent notamment être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques.