

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	7
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	13
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ue	19
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones Uf	23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AU	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	34
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	37
Chapitre II	Règlement applicable au secteur Ah	43
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Nh	48
Chapitre II	Règlement applicable aux zones NL	54
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ns	59
ANNEXE		

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

a. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles nationales d'urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, qui restent applicables.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe.

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 modifiée dite "Loi d'Orientation pour la Ville" et ses décrets d'application.

- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.

- les dispositions de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole, notamment les articles 104 à 111 d titre VI de cette loi, intitulé "gestion de l'espace agricole et forestier".

- les dispositions de la réglementation Sanitaire Départementale en vigueur.

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositifs des articles R. 111-39 et 111-43 du code de l'urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit notamment des zones du droit de préemption urbain (zones U et AU).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, espaces boisés remarquables ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1-5, 8° et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

c) Les zones agricoles dites "zones A".

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d) Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

a) Voies et emprises publiques

(Article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et de remembrement).

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

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

- Emprises publiques : voies, aires de stationnement, places, jardins publics, continuités piétonnes, divers ...
- Chaussée : bande roulante réservée aux véhicules.

b) Annexe

Construction détachée de la construction principale sur une même unité foncière (abri de jardin, garage, remise, ...).

ARTICLE 6 - DENSITE

a) Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

b) Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

c) Bâtiments sinistrés

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale « , le plan local

d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles » en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière de caractéristiques de terrains, 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique notamment : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de livraison électrique d'un parc éolien, ...

- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au service régional de l'archéologie" (loi validée au 27 septembre 1941 - Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

- Décret N°2002-89 du 16 janvier, 2002 : article 1^{er}-1^{er} § : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 sus visée.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

a) 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

De plus, sont dispensées de déclaration préalable les coupes énumérées par l'arrêté n°2009/DDEA/ du 10 novembre 2009 et joint en annexe du présent règlement.

b) Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quelle qu'en

soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

c) Les espaces boisés remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code l'Urbanisme

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

ARTICLE 11 – OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 12 – PERMIS DE DEMOLIR

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les zones Ua, Ah et Nh. Les zones soumises au permis de démolir sont identifiées au zonage par un astérisque. L'ensemble du petit patrimoine recensé par l'inventaire réalisé sur le canton de St Nicolas de Redon et Guemené Penfao est également soumis au permis de démolir.

ARTICLE 12 – L'EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les zones Ua, Ub, Uf et 1AU, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et la délibération prise en Conseil Municipal.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- b) les parcs d'attraction,
- c) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- d) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- e) L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- g) La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.
- h) Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ua2,
- i) Dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver : toute construction à l'exception des celles autorisées à l'article 2, e).
- j) Les éoliennes.

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

- a) L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- b) Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.

c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

d) Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...).
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

e) Dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver : uniquement les annexes et les abris de jardins.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

c) Les voies se terminant en impasse de plus de 50 m et desservant au moins trois logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

b) Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

c) 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, et avoir reçu un avis favorable du SPANC.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Ordures ménagères

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne une annexe,
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Lorsque la largeur de la façade du terrain est inférieure ou égale à 4 m, la construction pourra être implantée en retrait de 5 mètres minimum,

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

- Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas réglementées.

c) Clôtures

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement ou non surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exclusion des éoliennes.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Constructions à usage d'habitation : Un garage ou une place de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,

- Restaurant : Une place de stationnement par 20 m² de surface au-dessus de 150 m².

12.6 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.7 - La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des règles prévues expressément par le Code de l'urbanisme.

12.8 - Pour les activités s'implantant dans des constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

12

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ua 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- b) les parcs d'attraction,
- c) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- d) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- e) L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- g) L'édification d'annexes (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- h) Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub2,
- i) Dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver : toute construction à l'exception des celles autorisées à l'article 2, e).
- j) Les éoliennes.

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

- a) L'extension ou la transformation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- b) Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager pour notamment en réduire les nuisances sonores.
- c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- d) Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...).
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

e) Dans les secteurs identifiés au zonage comme fonds de jardin à préserver : uniquement les annexes et les abris de jardins.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

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

c) Les voies se terminant en impasse de plus de 50 m et desservant au moins trois logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

b) Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

c) 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et avoir reçu un avis favorable du SPANC.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
 - Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
 - Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.
- Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

– Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas réglementées.

c) Clôtures :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement ou non surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exclusion des éoliennes.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

17

12.1 - Constructions à usage d'habitation : Deux garages et/ou places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4 - Constructions à usage de dépôts et d'ateliers : Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

12.5 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,

- Restaurant : Une place de stationnement par 20 m² de surface au-dessus de 150 m².

12.6 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.7 - La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des règles prévues expressément par le Code de l'urbanisme.

12.8 - Pour les activités s'implantant dans des constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement supplémentaire.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 20% du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ub 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue
--

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

La zone Ue comprend les équipements publics et communaux.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- a) Les constructions, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
- c) Les voies se terminant en impasse de plus de 50 m et desservant au moins trois logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b) Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, et avoir reçu un avis favorable du SPANC.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

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

b) Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

c) Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

- L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ue 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uf

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

La zone Uf est destinée aux activités économiques et notamment aux activités artisanales.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'industrie et à l'exploitation agricole, à l'exception des celles autorisées à l'article 2.
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uf2,

23

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

- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les commerces de gros et les commerces liées aux activités autorisées dans la zone et professions libérales.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, et que le logement soit intégré totalement dans le bâtiment d'activité avec une surface de 60 m² maximum.

ARTICLE Uf 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

II. Accès

a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

b) Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

c) 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

d) Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit. La création d'accès individuels sur la RD775 est interdite.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol, et avoir reçu un avis favorable du SPANC.

b) Eaux pluviales

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

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

IV. Ordures ménagères

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Uf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales hors agglomération :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

25

6.2 Les routes départementales en agglomération et les autres voies :

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

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

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

a) Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones d'habitat. Ainsi, elles doivent être implantées dans la zone Uf mais en respectant un recul minimum des limites de la zone Uf de :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation.

b) Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre avec réalisation d'un mur coupe-feu de chaque côté,
- soit à partir de l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,

- Pour les bâtiments techniques de faible emprise tels que les postes transformateurs,
- Pour les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des entreprises d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, gaz, télécommunication, ...).

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que les poteaux pylônes, antennes candélabres à l'exception des éoliennes qui ne devront pas excéder 12 m de hauteur maximale à partir du niveau du sol.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

b) Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

ARTICLE Uf 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les établissements artisanaux et les entrepôts : 15 % minimum de la surface de plancher devra être prévu en places de stationnement.

ARTICLE Uf 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Uf 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Uf 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

La zone 1AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation. Elle est affectée à de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ce secteur doit respecter l'orientation spécifique d'aménagement figurant au dossier de PLU.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les bâtiments à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles,
- Les dépôts,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- La construction d'annexes avant la construction principale.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les éoliennes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur 1AU concerné.
- Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document "Orientation d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU (voirie, espaces verts, secteurs de densité préférentiels...) dans une relation de compatibilité.

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter :
 - une chaussée de 5,00 m de large minimum
 - une emprise publique de 6 m de large minimum.
- Les voies se terminant en impasse de plus de 50 m et desservant au moins trois logements doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- a) Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b) Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c) 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé. La création d'accès individuels sur la RD775 est interdite.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Dans le périmètre des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

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

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les routes départementales hors agglomération :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 Les routes départementales en agglomération et les autres voies :

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,

- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

– Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas règlementées.

c) Clôtures :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement ou non surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée, à l'exclusion des éoliennes.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Constructions à usage d'habitation : Deux garages et/ou places de stationnement par logement.

12.2 - Constructions à usage de bureau : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

12.3 - Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-dessus de 150 m².

12.4 - Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.5 - La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables à l'exception des règles prévues expressément par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent sur l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend un secteur 2AUf destiné à recevoir l'extension de la zone d'activités économique de la Gare.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les routes départementales hors agglomération :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

6.2 Les routes départementales en agglomération et les autres voies :

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A
--

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

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,
- Les constructions, restauration, extension ou changement de destination pour les logements de fonction des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et à condition d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation (50 m maximum) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir ; toutefois, il pourra être également accepté que cette implantation ait lieu dans la continuité du bâti existant le plus proche (agglomération, hameau, écart) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- Les 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, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, 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 annexes aux logements de fonction.
- Les éoliennes ainsi que toutes les installations, et constructions ou équipements annexes ainsi que les affouillements et exhaussements, qui sont nécessaires à leur édification ou exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liés à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale et forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4m de largeur.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- a)** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- b)** Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- c)** 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.
- d)** Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD775. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

- Les branchements aux réseaux électriques basse tension et autres réseaux des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou autres réseaux, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Ordures ménagères

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2 Les autres voies :

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

Ce recul de 10 m s'applique, dans le cas des éoliennes, à partir du mat et non du bout des pales.

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

40

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
 - Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
 - Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Ce recul s'applique, dans le cas des éoliennes, à partir du mat et non du bout des pales.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- La hauteur maximale des logements de fonction et leurs annexes, ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures.

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures des logements de fonction :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

- Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas règlementées.

c) Clôtures pour les logements de fonction :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement ou non surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.
 - Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents.
 - Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal (plantations d'essences locales).
 - Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.
- d)** L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent PLU. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

- L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR Ah

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

Il s'agit de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées pour certains hameaux sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ah 2.

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

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

- L'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :

- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction après sinistre de construction existante à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les changements de destination pour création de logements, à condition de se situer en dehors des périmètres de réciprocity agricole, et d'être constitués en totalité ou partiellement de pierres, avec une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 30 m².
- La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sans création de nouveau logement, à condition que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante.

- Les annexes sont autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant et à condition que la surface de plancher totale utilisée pour la réalisation d'annexes ne soit pas supérieur à 100 m² par unité foncière.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

- Les abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leurs destinations, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la disposition 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

- Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD775. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

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

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2 Les autres voies :

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

- Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

- Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas règlementées.

c) Clôtures :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement surmonté ou non d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ah 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ah 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

Elle comprend un **secteur Nhi** correspondant aux terrains compris dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Nh 2.

De plus, en **secteur Nhi**, les sous-sols sont interdits.

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

En Nh et Nhi :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- Les abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leurs destinations, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

En Nh uniquement :

- L'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :
- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction après sinistre de construction existante à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Les changements de destination pour création de logements, à condition de se situer en dehors des périmètres de réciprocité agricole, et d'être constitués en totalité ou partiellement de pierres, avec une surface de plancher initiale supérieure ou égale à 30 m².

- La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sans création de nouveau logement, à condition que la surface de plancher totale après projet ne soit pas supérieure à 250 m² et que la surface de l'extension corresponde au plus à 100 % de la surface de plancher existante.

En Nhi uniquement :

- L'habitat et les activités économiques compatibles avec l'habitat et l'environnement, et ne générant pas de nuisances olfactives, sonores ou de poussières, aux conditions suivantes :

- La réfection de bâtiments existants non en ruine et la reconstruction après sinistre de construction existante à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et que le sinistre ne soit pas dû à une inondation.
- La réhabilitation et l'extension des bâtiments existants sans création de nouveau logement, pour une emprise au sol maximum de 25 m².

- Les annexes sont autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant, pour une emprise au sol de 25 m² maximum par unité foncière.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

- Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD775. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité et autres réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

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

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2 Les autres voies :

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

- Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 250 m² maximum.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites, la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de

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

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Toitures :

- Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation (à l'exception des annexes et des constructions contemporaines) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et les toitures végétalisées.

Les capteurs solaires, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, devront être harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les vérandas et les verrières pourront déroger à la règle.

- Les constructions d'architecture plus contemporaine devront être adaptées à l'environnement. Les toitures ne sont pas règlementées.

c) Clôtures :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement surmonté ou non d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

d) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Nh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Nh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL

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

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Elle comprend un **secteur NLi** correspondant aux terrains compris dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.

ARTICLE NL 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article NL 2.

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

En zone NL et en secteur NLi :

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

En zone NL, exclusivement :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...),

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,

- L'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement).

- Les extensions, les équipements et les aménagements nécessaires aux activités non autorisées dans la zone.

ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la disposition 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

- Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD775. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE NL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

- Tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doivent être alimentés en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité et autres réseaux

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

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) Eaux pluviales

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

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

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

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2 Les autres voies :

Les constructions admises doivent être implantées en retrait de 3 m minimum des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit d'une limite à l'autre,
 - soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
 - soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :
 - Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
 - Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
 - Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 30 m² maximum.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- La hauteur maximale des constructions admises est fixée à 4 m à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

a) Aspect des constructions :

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

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

b) Clôtures :

- Les clôtures minérales préexistantes de qualité telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul doivent être pourvues d'un soubassement surmonté ou non d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies, ou pour des raisons de sécurité aux abords de bâtiments considérés comme sensibles.

Elles auront une hauteur maximale de 1,60 m.

- Les clôtures sur les autres limites séparatives auront une hauteur limitée à 1,80 m.

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents.

- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal (plantations d'essences locales).

- Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

c) L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE NL 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE NL 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ns

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

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

Le **secteur Nsi** correspond aux terrains compris dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article Ns 2.

Dans les zones humides, 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 identifiées au plan est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels, sauf celles autorisées à l'article 2.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, 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, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

- Les affouillements et les exhaussements à condition d'être réalisés en dehors des zones humides. Cependant, dans les zones humides, les affouillements et exhaussements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solutions alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou « un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteinte résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, aux actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

- Dans le cadre de projets d'intérêt général en zones humides (tels que les aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures compensatoires devront être mises en œuvre

(plantation d'espèces locales et adaptées au milieu le long d'itinéraires par exemple, afin d'éviter tout phénomène d'érosion).

ARTICLE Ns 3 - VOIRIE ET ACCES

- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition 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, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.
- Hors agglomération, les nouveaux accès privés directs sont interdits sur la RD775. Tout projet utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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

II. Electricité et autres réseaux

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et autres réseaux des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, dans le périmètre des opérations d'aménagement.

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas règlementé.

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

6.1 Les routes départementales :

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD775 s'applique aux constructions.

Hors agglomération, une marge de recul minimale de 25 mètres s'applique par rapport à l'axe des autres routes départementales.

Toutefois, les extensions pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

La distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul précitées.

6.2 Les autres voies :

La construction doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait de 3 m minimum,
- soit dans la continuité d'un bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

- Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

- Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

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

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Aspect des constructions :

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

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) peuvent faire l'objet d'aménagements à la marge sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, dans le respect des dispositions énoncées.

II. Clôtures :

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

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

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

III. L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

ARTICLE Ns 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

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

L'abattage des boisements existants dans les secteurs identifiés en espace boisé remarquable au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du C. urb. devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE Ns 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas règlementé.

ARTICLE Ns 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas règlementé.

ANNEXE