



RÈGLEMENT

Mise en révision le 24. 10. 2003

Arrêt le 07. 06. 2007

Approbation le 08. 01. 2008

Mis à jour et modifié le



GEO BRETAGNE SUD

– PA de Laroiseau - BP 30185 - 56005 Vannes –

– t : 02 97 47 23 90 – f : 02 97 42 76 03 – e : www.geobretagnesud.com –



URBACTION

<u>Dispositions générales</u>	4
<u>Les zones Urbaines</u>	8
Zone Ua : urbanisation centrale	9
Zone Ub : urbanisation pavillonnaire	14
<u>Les zones à Urbaniser</u>	19
Zone 1AU : urbanisation à court et moyen terme	20
Zone 2AU : urbanisation à long terme	25
<u>Les zones agricoles</u>	27
Zone A : secteur agricole	28
<u>Les zones Naturelles</u>	33
Zones Na, Ne et Nzh: secteur naturel et zones humides	34
Zone NI : secteur naturel réservé aux loisirs	38
Zone Nh : urbanisation limitée des hameaux	41
Zone Nr : Urbanisation des hameaux traditionnels	45
<u>Les annexes</u>	
Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement	49
Annexe 2 : Aspect architectural	51

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

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

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » ainsi que de la loi n°2006-1772 du 30-12-06 sur l'eau et les milieux aquatiques et leurs décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442.9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38 et R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des «secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.» (art. R123-5 du Code de l'Urbanisme.)

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des «secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.» (art. R123-6 du Code de l'Urbanisme.)

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,

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

c) Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des «secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.» Y sont seules autorisées «les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.» (art. R123-7 du Code de l'Urbanisme.)

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

Correspondent à des «secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.» (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme.)

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Définition de la hauteur maximale

Hauteur maximale

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

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. *Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.*

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

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (garage, remise, piscine, atelier, abri de jardin...).

Annexe

Construction accolée à la construction principale. Aussi l'annexe doit être comprise comme constituant une extension de la construction principale.

Mur de soutènement

C'est un ouvrage édifié pour retenir le terrain supérieur et éviter qu'il ne dévale sur le terrain inférieur. La partie de cet ouvrage comprise entre le niveau du terrain inférieur et celui du terrain supérieur est le mur de soutènement.

La partie de l'ouvrage qui dépasse le niveau du terrain supérieur est un mur de clôture. De même ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblai.

ARTICLE 6 - DENSITE

Emprise au sol

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

Coefficient d'occupation des sols (Articles L 123-1,13° et R 123- 10 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 9 - PATRI MOINE ARCHEOLOGIQUE (art. L 521-1 et suivants, art. R 521-1 et suivants du Code du Patrimoine)

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.» (art. L531-14)

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : «le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

Décret n° 2004-490 du 03/06/2004. Article 1er: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations».

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour cette raison un recul des constructions de 15 m par rapport à la lisière d'un EBC est obligatoire (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Destination

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. On distingue deux sous secteurs :

- **Uaa** : urbanisation du centre bourg ancien
- **Uab** : urbanisation des cœurs de villages .

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.

On distingue :

- **zone Ub** : urbanisation pavillonnaire
- **zone Ubℓ** : urbanisation pour activités sportives et de loisirs

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les aménagements suivants qu'ils soient soumis ou non à un permis d'aménager : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou aménagements admis dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale et la construction de plus de deux dépendances par unité foncière.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone

Art. 3 - Voirie et Accès

- **Voirie** : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- **Accès** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau** : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité, téléphone, télédistribution** : Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **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. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.
- Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le terrain avoir une superficie suffisante pour garantir un assainissement autonome de qualité.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- **En secteur Uaa** : Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- **En secteur Uab** : Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, l'implantation en prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.
- L'emprise au sol des dépendances est limitée à 30m² par dépendance.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

En secteur Uaa : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur à l'égout de toiture et au faîtage de la plus élevée des constructions qu'elles viendraient jouxter.

Pour les autres constructions :

- égout de toiture et à l'acrotère : 8 m
- faîtage : 12 m

En secteur Uab :

- égout de toiture et à l'acrotère : 4 m
- faîtage : 9 m

En tous secteurs :

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

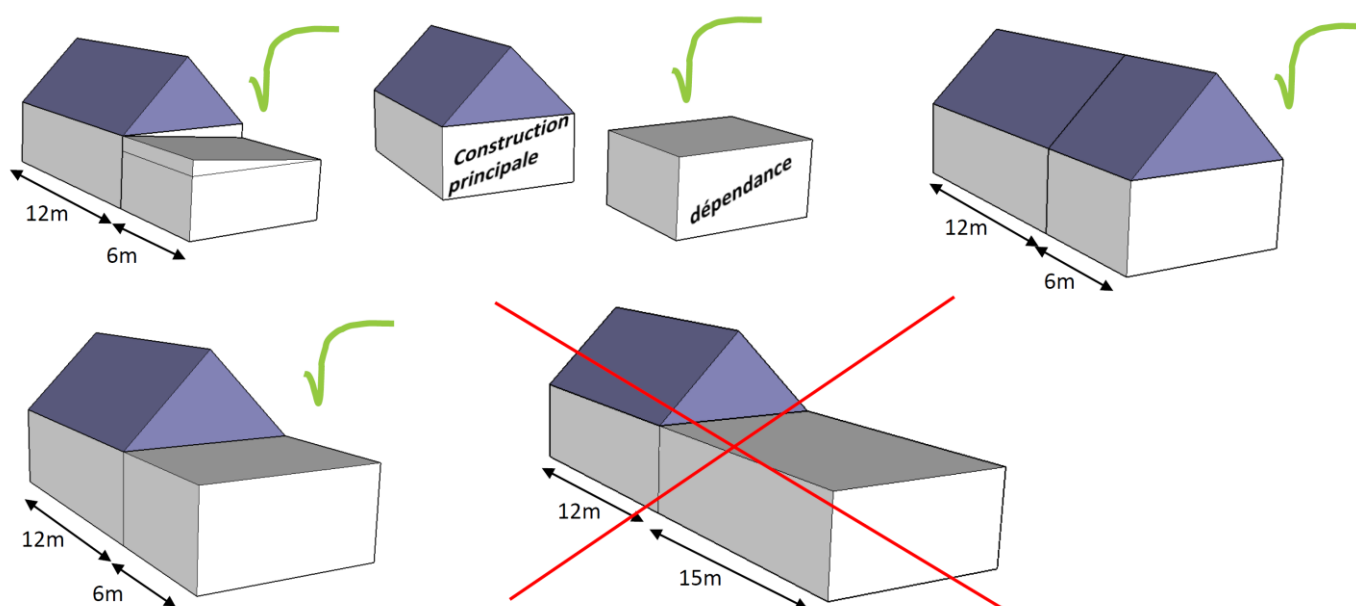
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 m à l'égout et à 3 m au faîtage pour les abris de jardin.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale, pour au moins 2/3, devra comprendre deux pans inclinés (avec une pente comprise entre 40 et 45°), d'aspect ardoise ou en zinc en **Uaa** et d'aspect ardoise, en zinc ou en chaume en **Uab**.
- La toiture du 1/3 restant de la construction principale n'est pas réglementée.
- La toiture des dépendances n'est pas réglementée.
- Les panneaux solaires sont autorisés



Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Clôtures :

En tout secteur :

- Les clôtures non végétales ou végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre et haies bocagères doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les règlements, les cahiers de charges et les volets paysagers des opérations d'aménagement et des permis de construire devront préciser et/ou proposer des types de clôtures et des essences d'arbustes adaptés à l'environnement du projet.
- En limite sur voie et emprise publique, sont autorisés :
 - Les grillages d'une hauteur maximale d'1,50m, doublés d'une haie vive
 - Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 0,80m, pouvant être surmontés d'un grillage, d'une lisse aluminium ou en bois, le cas échéant doublés d'une haie vive, et sans pouvoir excéder 1,50m
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m
- En limite séparatives, sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, à l'exception de celles utilisées en sous-bassement de grillage et dont la hauteur n'excède pas 0,30m.
 - Les géotextiles, la brande, les cannisses
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
- En limite séparative dans une bande de 5,00m mesurée depuis les voies et emprises publiques, sont interdits en complément :
 - Les claustras et panneaux en bois ou en plastique
 - Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,80m

Dépendances (sauf pour les abris de piscine) et abris de jardin :

- Les dépendances et abris de jardin devront être réalisés soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois. Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire.

Murs de soutènement visibles depuis les voies et emprises publiques :

Sans pouvoir excéder la hauteur du terrain naturel (avant travaux), ces murs devront être réalisés selon l'une des 3 possibilités suivantes :

- Blocs de pierre ou enrochements
- Murs en pierre ou en parement de pierre
- Murs en parpaing ou ciment sous condition d'être enduits.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123- 1-2 et L 332-7-1.

Art. 13 - réalisation 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.

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

Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

En secteur Ub

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les aménagements suivants, qu'ils soient soumis ou non à un permis d'aménager : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol non liés à des travaux de construction ou aménagements admis dans la zone
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale et la construction de plus de deux dépendances par unité foncière.

En secteur Ub ℓ

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 2.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

En secteur Ub I

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

Art. 3 - Voirie et Accès

- **Voirie** : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- **Accès** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R.D. 779, R.D. 103, R.D. 17, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent. Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

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

- **Electricité, téléphone, télédistribution** : Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **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. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.
- Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le terrain avoir une superficie suffisante pour garantir un assainissement autonome de qualité.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions peuvent être implantées à la limite des voies privées et publiques ou d'emprise publique. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- **En secteur Ub**, l'emprise au sol de la construction principale ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- **En secteur Ub**, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- **En tous secteurs** :
 - L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
 - L'emprise au sol des dépendances est limitée à 30m² par dépendance, en complément de l'emprise au sol autorisée pour la construction principale dans la zone.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions et extensions, est limitée à 4m à l'égout de toiture et à l'acrotère et à 9m au faîtage. Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur

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

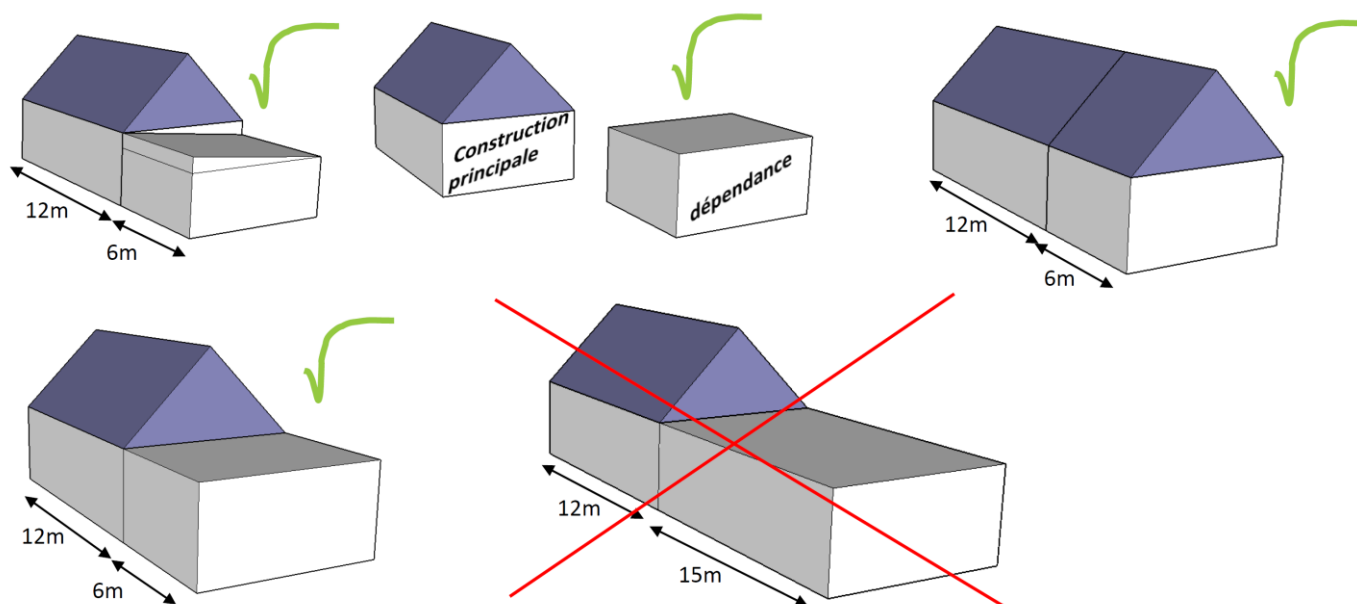
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 m à l'égout et à 3 m au faîtage pour les abris de jardin.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale, pour au moins 2/3, devra comprendre deux pans inclinés (avec une pente comprise entre 40 et 45°) d'aspect ardoise ou en zinc.
- La toiture du 1/3 restant de la construction principale n'est pas réglementée.
- La toiture des dépendances n'est pas réglementée.
- Les panneaux solaires sont autorisés



Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Clôtures :

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

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les règlements, les cahiers de charges et les volets paysagers des opérations d'aménagement et des permis de construire devront préciser et/ou proposer des types de clôtures et des essences d'arbustes adaptés à l'environnement du projet.
- En limite sur voie et emprise publique, sont autorisés :
 - Les grillages d'une hauteur maximale d'1,50m, doublés d'une haie vive
 - Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 0,80m, pouvant être surmontés d'un grillage, d'une lisse aluminium ou en bois, le cas échéant doublés d'une haie vive, et sans pouvoir excéder 1,50m
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m
- En limite séparatives, sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, à l'exception de celles utilisées en sous-bassement de grillage et dont la hauteur n'excède pas 0,30m.
 - Les géotextiles, la brande, les cannisses
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
- En limite séparative dans une bande de 5,00m mesurée depuis les voies et emprises publiques, sont interdits en complément :
 - Les claustras et panneaux en bois ou en plastique
 - Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,80m

Dépendances et abris de jardin :

- Les dépendances (sauf pour les abris de piscine) et abris de jardin devront être réalisés soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.
- Les couvertures (sauf pour les abris de piscine) devront être réalisées soit en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire soit dans le même matériau que la construction principale.

Murs de soutènement visibles depuis les voies et emprises publiques :

Sans pouvoir excéder la hauteur du terrain naturel (avant travaux), ces murs devront être réalisés selon l'une des 3 possibilités suivantes :

- Blocs de pierre ou enrochements
- Murs en pierre ou en parement de pierre
- Murs en parpaing ou ciment sous condition d'être enduits.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables auxquelles il faut se référer (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123- 1-2 et L 332-7-1.

Art. 13 - réalisation 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- 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.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

- Les opérations d'aménagement (lotissement, PC groupé et ZAC) à vocation d'habitation, lorsqu'elles prévoient la réalisation de plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) à savoir : - 15% de la superficie du terrain intéressé par l'opération dont la moitié devra être d'un seul tenant. Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire ou bien lorsqu'un sentier de circulation douce est aménagé, ceux-ci ne devront pas constituer l'unique espace commun du secteur. Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).
- Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.
- Concernant les zones 2AU, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Destination

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme. Les zones 1 AU peuvent comporter différents secteurs :

- **1 AUa** : urbanisation future (habitat et activités compatibles) reprenant la structure du centre bourg
- **1 AUb et 1 AUc** : urbanisation future (habitat et activités compatibles) reprenant une structure pavillonnaire.

Les zones 2 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU. Les zones 2 AU peuvent comporter différents secteurs :

- **2 AU** : urbanisation à vocation d'habitat et activités compatibles
- **2 AUℓ** : urbanisation à vocation d'hébergement de loisirs

Chapitre 1 - zone 1AU - urbanisation à court et moyen terme

Art. 1 - Occupation et utilisation 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,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale et la construction de plus de deux dépendances par unité foncière.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (notamment, les lotissements, permis de construire groupé, ZAC) devant être compatible avec les orientations d'aménagement prévues par le présent PLU.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Art. 3 - Voirie et Accès

- **Voirie** : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- **Accès** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie R.D 103, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent. Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau** : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité, téléphone, télédistribution** : Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- **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. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de superficie minimale.
- Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le terrain avoir une superficie suffisante pour garantir un assainissement autonome de qualité.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- **En secteur 1 AUa** : Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.
- **En secteur 1 AUb et 1 AUc** : Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. Toutefois, une implantation différente pourra être imposée pour des raisons architecturales ou d'urbanisme.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.
- **En secteur 1 AUa** : Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- **En secteur 1 AUb et 1 AUc** : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. L'emprise au sol des dépendances est limitée à 30m² par dépendance, en complément de l'emprise au sol autorisée pour la construction principale dans la zone.
- **En secteur 1 AUa** : sans objet

- **En secteur 1AUb et 1AUc** : L'emprise au sol de la construction principale ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Dans les PC groupés et lotissements, les règles décrites ci-dessous s'appliqueront à chaque futur lot conformément à l'art R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée comme suit :

	<u>Egout de toiture et acrotère</u>	<u>Faîtage</u>
1AUa et 1AUb	8m	12m
1AUc	4m	9m

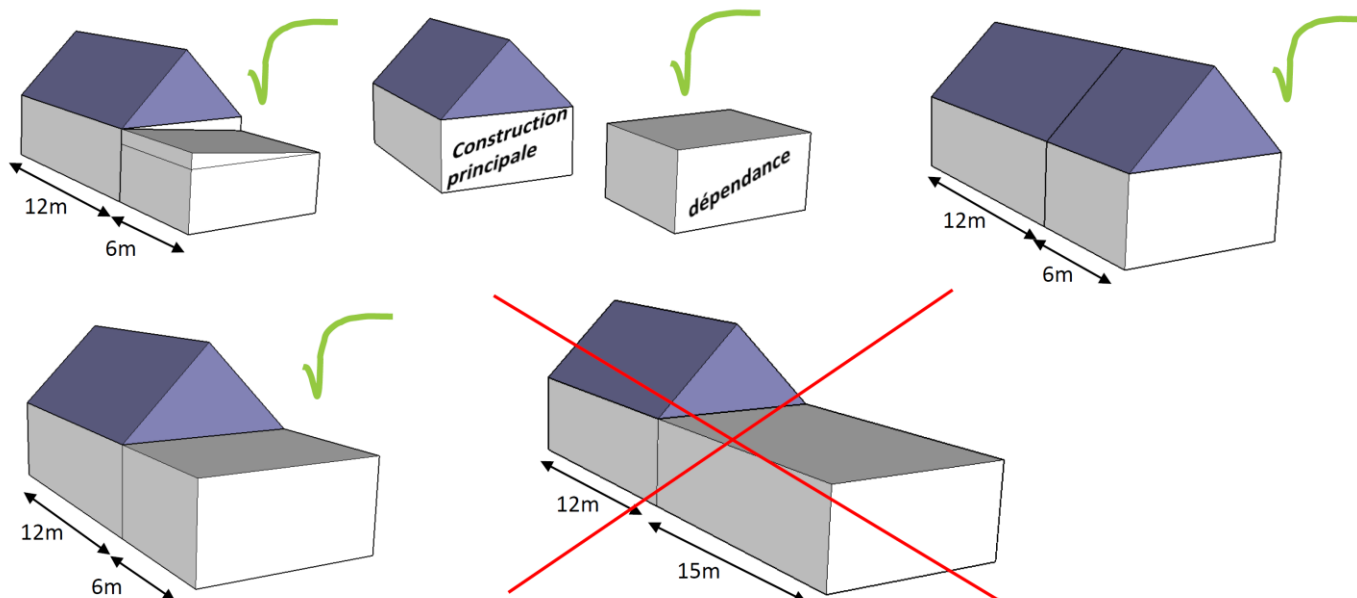
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 mètres à l'égout et 3 mètres au faîtage pour les abris de jardin. La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Toitures :

- La toiture de la construction principale, pour au moins 2/3, devra comprendre deux pans inclinés (avec une pente comprise entre 40 et 45°) d'aspect ardoise ou en zinc.
- La toiture du 1/3 restant de la construction principale n'est pas réglementée.
- La toiture des dépendances n'est pas réglementée.
- Les panneaux solaires sont autorisés



Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Clôtures :

- Les clôtures non végétales ou végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre et haies bocagères doivent être conservées et entretenues.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les règlements, les cahiers de charges et les volets paysagers des opérations d'aménagement et des permis de construire devront préciser et/ou proposer des types de clôtures et des essences d'arbustes adaptés à l'environnement du projet.
- En limite sur voie et emprise publique, sont autorisés :
 - Les grillages d'une hauteur maximale d'1,50m, doublés d'une haie vive
 - Les murs bahuts, d'une hauteur maximale de 0,80m, pouvant être surmontés d'un grillage, d'une lisse aluminium ou en bois, d'un panneau aluminium ou en bois, le cas échéant doublés d'une haie vive, et sans pouvoir excéder 1,50m
 - Les murs ayant l'aspect de la pierre naturelle du pays, d'une hauteur maximale de 1,50m
- En limite séparatives, sont interdits :
 - Les plaques de béton moulé, à l'exception de celles utilisées en sous-bassement de grillage et dont la hauteur n'excède pas 0,30m.
 - Les géotextiles, la brande, les cannisses
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
- En limite séparative dans une bande de 5,00m mesurée depuis les voies et emprises publiques, sont interdits en complément :
 - Les claustras et panneaux en bois ou en plastique
 - Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,80m

Dépendances et abris de jardin :

- Les dépendances (exceptés pour les abris de piscine) et abris de jardin devront être réalisés soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.

Les couvertures devront être réalisées soit en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire soit dans le même matériau que la construction principale.

Murs de soutènement visibles depuis les voies et emprises publiques :

Sans pouvoir excéder la hauteur du terrain naturel (avant travaux), ces murs devront être réalisés selon l'une des 3 possibilités suivantes :

- Blocs de pierre ou enrochements
- Murs en pierre ou en parement de pierre
- Murs en parpaing ou ciment sous condition d'être enduits.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables auxquelles il faut se référer (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123- 1-2 et L 332-7-1.

Art. 13 - réalisation 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 talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- 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.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysagement et d'espaces communs.

Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Chapitre 2 - zone 2AU - urbanisation à long terme

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises a conditions particulières

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1er du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes, de dépendances et abris de jardin sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant sans dépasser 30m² d'emprise au sol.

Art. 3 - Voirie et Accès

- sans objet

Art. 4 - Desserte par les réseaux

- sans objet

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- sans objet

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- sans objet

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- sans objet

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- sans objet

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

- Les extensions autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient juxter.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 mètres à l'égout et 3 mètres au faîtage pour les abris de jardin.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- sans objet

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- sans objet

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Art 14 - Coefficient d'occupation du sol

- sans objet

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU

Destination

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

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation sanitaire spécifique.
- **Azh** délimitant les secteurs cultivés humides (cf. règlement de la zone Nzh p.21 et suivantes).

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

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

En secteurs Ab :

- Les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- L'implantation d'éoliennes.
- L'ouverture et extension de carrière ou de mines.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aquacole, extractive ou nécessaires aux équipements publics

En secteur Aa :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuelle ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone. En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En tous secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les abris pour animaux en construction légère et démontable ne dépassant pas 20m² d'emprise au sol.

2 - Autres constructions et installations

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone, sont soumis à condition :
 - la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
 - en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
 - l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date à laquelle le plan local d'urbanisme est exécutoire, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
 - l'édification d'une seule dépendance en lieu et place de l'extension, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date à laquelle le plan local d'urbanisme est exécutoire. Dans le cas d'édification d'une dépendance, elle doit être édifiée sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Art. 3 - Voirie et Accès

- **Voirie** : Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **Accès** : Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer une bonne visibilité. Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

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

- **Electricité, téléphone, télédistribution** : Les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **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. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.
- **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- sans objet

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, N/ , Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (installations classées pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, N/ , Nh et Nr proche.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- sans objet

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

En secteurs Aa:

- Concernant le logement de fonction : la hauteur maximale est limitée à 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage. Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction projetée.

En tous secteurs:

- La hauteur des bâtiments à usage d'activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3m à l'égout.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Pour les constructions autres qu'agricoles, les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

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. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques, et les cannisses.

Dépendances (sauf pour les abris de piscine):

- Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.
- Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1) auquel il faut se référer.

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, 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 ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations et bâtiments agricoles, des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Art 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU

Destination

- La zone Na est destinée à être protégée de manière stricte 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.
- La zone Nzh est destinée à être protégée en raison de la présence de zones humides.
- 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.
- La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

On distingue deux secteurs :

- **Nha** : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée.
 - **Nhb** : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée avec des prescriptions architecturales fortes. Au sein de ce secteur on distingue deux sous-secteurs : *Nhb1* correspondant au hameau de La Forêt *Nhb2* correspondant aux hameaux de Favizion, de Plunian et de Coët Quenach.
-
- La zone Nr identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).
 - La zone Ne est destinée à la réalisation d'aménagements paysagers d'agrément et de gestion des eaux pluviales

Chapitre 1 - Zones Na, Ne et Nzh : secteurs naturels et zones humides

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

En zones Na et Ne

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En zone Nzh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station de lagunage, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation, sont soumises à conditions :
 - la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone : - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment, ou - si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
 - l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation

du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du premier P.O.S.,

- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulée, une dépendance détachée de la construction principale peut être autorisée aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale créée (extension ou dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - la dépendance doit être édifiée sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximale de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En zone Nzh

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En zone Ne

- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, sous réserve d'un traitement paysager adapté
- Les ouvrages ou travaux destinés à la réalisation ou installation d'équipements de sport et de loisir de plein air
- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues, de parcours sportifs

Art. 3 - Voirie et Accès

En tout secteur

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

En tout secteur

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

- **Electricité, téléphone et télédistribution** : En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone. Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique et télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement** : En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- sans objet

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tout secteur

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En tout secteur

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- sans objet

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions En tout secteur

- 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 est limitée à 3 mètres à l'égout.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

En tout secteur

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques, et les cannisses.

Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Dépendances (sauf pour les abris de piscine) :

- Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.
- Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

En tout secteur

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

En tout secteur

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- L'abattage ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

Art 14 - Coefficient d'occupation du sol

En tout secteur

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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

- 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) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, 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,
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes visés au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Art. 3 - Voirie et Accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

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

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

- **Electricité, téléphone et télédistribution** : En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone. Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique et télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement** : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- sans objet

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- sans objet

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions admises est limitée à 4 m à l'égout de toiture et à 8 m au faîtage
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

Façade et Pignon :

- Les façades et pignons seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, 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 ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

Art 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- Les divisions foncières constitutives de lotissement de plus de trois lots,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises situés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.
- L'implantation de plus d'une dépendance détachée de la construction principale par unité foncière

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site,

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,

Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :

- les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nh 1,
- les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services, ainsi que la réalisation d'une dépendance dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale édifiée sur l'unité foncière.
- les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Art. 3 - Voirie et Accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau** : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité, téléphone et télédistribution** : Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique et de télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement** : 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. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- Il n'est pas fixé de superficie minimale. Toutefois, en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le terrain avoir une superficie suffisante pour garantir un assainissement autonome de qualité.

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur Nha et Nhb2

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

En secteur Nhb1

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions principales doivent être implantées à au moins 15 m de la limite d'emprise des voies.

En tous secteurs

- En dehors de marges de recul le long des routes départementales, les dépendances peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de la construction principale ne peut excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.
- L'emprise au sol de la dépendance est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale édifiée sur l'unité foncière.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

En secteur Nha

- La hauteur maximale des constructions admises est à 4 m à l'égout de toiture.

En secteur Nhb

- La hauteur doit correspondre à R+C avec un dératellement d'1 mètre maximum autorisé sans que la hauteur d'égout ne dépasse 5 mètres.

En tout secteur

- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,00 m à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

En tous secteurs Nh

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.
- **Façade et Pignon** : Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits. Les façades et pignons, lorsqu'ils ne sont pas en pierre ou en bois seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.
- **Toiture** : Les matériaux autorisés pour la réalisation de la couverture sont l'ardoise naturelle et la chaume pour les toits à double pente. La pente de la toiture des constructions principales et dépendances doit être comprise entre 35° et 50°, à l'exception des extensions et vérandas pour lesquelles des pentes plus faibles sont autorisées. Les toitures-terrasses sont interdites.
- **Les 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. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
 - Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques, et les cannisses.
 - Sont interdits en limite d'emprise publique et de voies, les grillages de plus de 1.5m et les murets de plus de 1m, non doublés d'une haie.
- **Dépendances** (sauf pour les abris de piscine) : Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois. Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles. Les portes et portes fenêtres ne sont pas autorisées sur rue.
- **Murs de soutènement visibles depuis les voies et emprises publiques** :
Sans pouvoir excéder la hauteur du terrain naturel (avant travaux), ces murs devront être réalisés selon l'une des 3 possibilités suivantes :
 - Blocs de pierre ou enrochements
 - Murs en pierre ou en parement de pierre

- Murs en parpaing ou ciment sous condition d'être enduits.

En tous secteurs Nhb

- **Façade et Pignon** : Les façades ou pignons visibles de la construction principale depuis les voies publiques et privées devront comprendre des éléments de modénature (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, chaînages, ...) en pierre. Il sera fait exception en application de la loi pour les constructions bioclimatiques, particulièrement performantes énergétiquement.
- **Toiture** : Pour les toitures en ardoises, le faîtage doit être réalisé en terre cuite. Les chevronnières sont interdites. Les cheminées doivent être implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon. Elles seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et leur hauteur ne pourra excéder 1 mètre. Les gouttières seront de type « à la nantaise » ou bien « à l'anglaise » si une corniche existe. Les descentes seront métalliques, le PVC est interdit.
- **Ouverture** : Les menuiseries devront être en bois coloré ou verni. Les lucarnes seront, soit des lucarnes dites « gerbières », soit des lucarnes à jouées galbées. Les châssis de toiture sont autorisés sur le premier tiers de la toiture qui doit être non visible depuis la voie publique. La largeur des fenêtres et porte-fenêtre ne devra pas excéder 1.60 m de large. Les occultants (volet, contre-vent) devront être à l'intérieur de la construction. Les balcons sont interdits. Les vérandas et extensions vitrées sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes (cf. annexe2) :
 - ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale
 - avoir une couverture dans le même matériau que la couverture principale pouvant être percée par des châssis de toiture.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, 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 ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Art. 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

Art. 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment
- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal, ou l'édification d'une dépendance dans le respect de l'article Nr9.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

Art. 3 - Voirie et Accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Par ailleurs, l'implantation du portail d'accès à la propriété devra être réalisée en recul de 5m des limites des voies et emprises publiques le long des voies suivantes : R.D.779, R.D.103, R.D.17, R.D.16, voie communale n°3 et voie communale n°4.

Art. 4 - Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau** : Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- **Electricité, téléphone et télédistribution** : Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique et de télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- **Assainissement** : Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

Art. 5 - Superficie minimale des terrains

- sans objet

Art. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Art. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Art. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- sans objet

Art. 9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'extension autorisée, ou de la dépendance autorisée, ne pourra excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment principal existant à la date de publication de l'élaboration du premier P.O.S.

Art. 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait juxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3,00 m à l'égout de toiture et 3m au faîtage pour les abris de jardin.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Art. 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Façade et Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.
- Les ouvertures en rez de chaussée des pignons sont interdites.
- Les façades et pignons, lorsqu'ils ne sont pas en pierre ou en bois, seront réalisés dans des tons clairs, neutres : blanc, gris, beige, ... Cette règle n'est pas applicable aux commerces et aux équipements publics.

Toiture :

- Les matériaux autorisés pour la réalisation de la couverture seront l'ardoise ou la chaume pour les toits à double pente. La pente de la toiture des constructions principales et dépendances doit être comprise entre 35° et 50° à l'exception des extensions et vérandas pour lesquelles des pentes plus faibles sont autorisées. Les toitures-terrasses sont interdites. Pour les toitures en ardoises, le faîtage doit être réalisé en terre cuite.
- Les cheminées doivent être implantées dans l'axe du faîtage et dans le prolongement du pignon. Elles seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et leur hauteur ne pourra excéder 1 mètres.
- Les gouttières seront de type « à la nantaise » ou bien « à l'anglaise » si une corniche existe. Les descentes seront métalliques, le PVC est interdit.

Ouverture :

- Les menuiseries devront être en bois coloré ou verni.
- Les lucarnes seront, soit des lucarnes dites « gerbières », soit des lucarnes à jouées galbées. Les châssis de toiture sont autorisés sur le premier tiers de la toiture.
- La largeur des fenêtres et porte-fenêtre ne devra pas excéder 1,60m de large. Les occultants (volet, contre-vent) devront être à l'intérieur de la construction.
- Les balcons sont interdits. Les vérandas et extensions vitrées sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes (cf. annexe2) :
 - ne pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction principale
 - avoir une couverture dans le même matériau que la couverture principale pouvant être percée par des châssis de toiture.

Dépendances (sauf pour les abris de piscine) et extensions :

- Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois. Les abris de jardin peuvent être en bois. Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles. Les portes et portes-fenêtres ne sont pas autorisées sur rue.
- Les extensions peuvent être en bois avec des chins horizontaux de couleur naturelle ou en vernis incolore. Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles.

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. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques, et les cannisses
- Sont interdits en limite d'emprise publique et de voies, les grillages de plus de 1.5m et les murets de plus de 1m, non doublés d'une haie.

Murs de soutènement visibles depuis les voies et emprises publiques :

Sans pouvoir excéder la hauteur du terrain naturel (avant travaux), ces murs devront être réalisés selon l'une des 3 possibilités suivantes :

- Blocs de pierre ou enrochements
- Murs en pierre ou en parement de pierre
- Murs en parpaing ou ciment sous condition d'être enduits.

Art. 12 - réalisation d'aire de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables auquel il faudra se référer (annexe n° 1).

Art. 13 - réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations.

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, 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 ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

Art. 14 - Coefficient d'occupation du sol

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

HABITATION	Maison individuelle sans division foncière préalable	2 places / logement sur le terrain
	Maison individuelle dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant moins de 5 logements	2 places / logement sur le terrain (garage non compris)
	Maison individuelle dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant 5 logements ou plus	2 places / logement sur le terrain (garage non compris) + 1 place banalisée / 4 logements
	Collectif	1.5 places / logement + 1 place banalisée / 4 logements
	Foyer de personnes âgées	1 place / 5 logements
	Groupement d'habitations (permis de construire groupés)	1 place attribuée / logement (garage compris) + 1 place banalisée / 2 logements
ACTIVITÉ/EQUIPEMENT	Etablissement d'enseignement primaire	1 place / classe
	Stade - Terrain de sport	10% de la surface
	Salle de spectacle - réunion	1 place / 5 personnes assises
	Hotel - Restaurant	1 place / chambre 1 place / 10m ² de salle de restaurant
	Commerce : - moins de 150m ² - entre 150m ² et 300m ² - plus de 300m ²	- pas de minimum - 3 places/100m ² - 8 places/100m ²

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

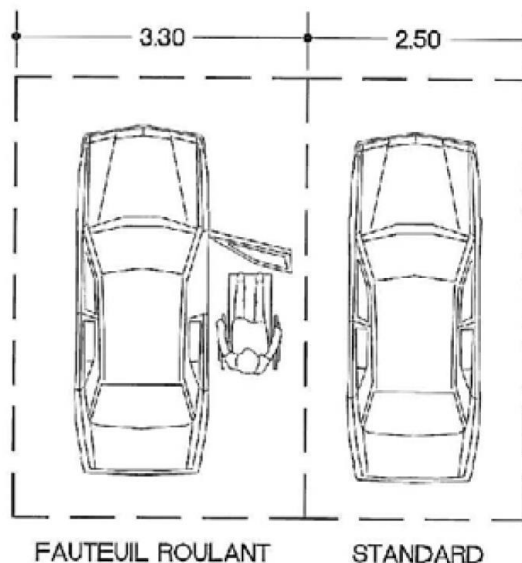
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

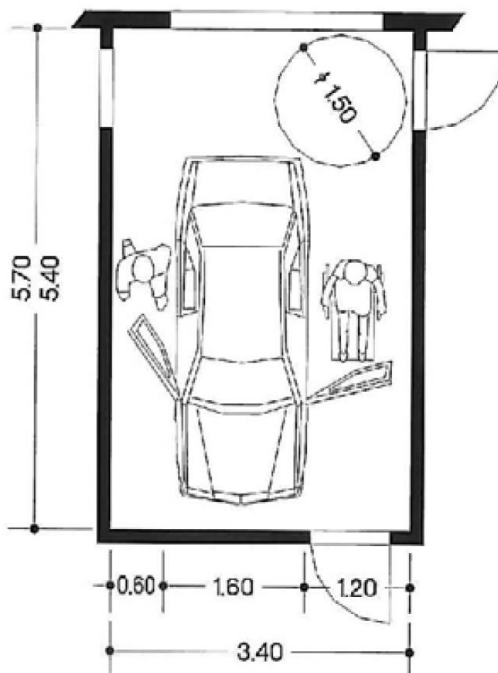
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



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

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

a) restauration

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant ou original s'il s'avère que les modifications antérieures l'ont inconsidérément modifié.

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

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

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

b) Extension et surélévation

Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- ou dans des matériaux différents de manière à ce que l'extension ou la surélévation constitue une entité distincte mais complémentaire de la construction existante.

Dans tous les cas, ces extensions et surélévations devront s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

c) Construction

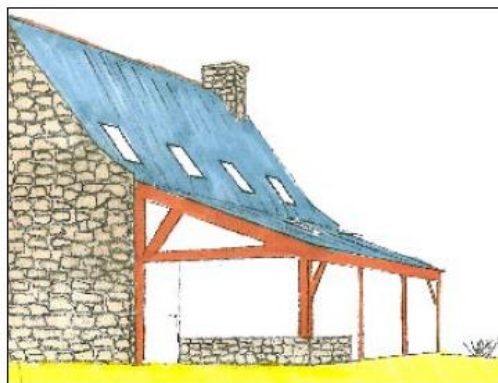
Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

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

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

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

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



EXEMPLE D'UNE VÉRANDA BIEN INTÉGRÉE