

SOMMAIRE

DEFINITIONS p. 1

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT p. 4

Champ d'application territorial
Champ d'application matériel du règlement
Application du règlement– R 123-10-1 du Code l'Urbanisme
Division du territoire en zones
Vestiges archéologiques
Les éléments de paysage
Les espaces boisés classés
Les emplacements réservés
Les zones humides

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE p. 12

Article 1 Constructions à caractère exceptionnel
Article 2 Réhabilitation des constructions en ruine
Article 3 Constructions détruites après sinistre
Article 4 Effets d'un changement de destination
Article 5 Adaptations mineures
Article 6 Secteurs soumis au risque d'inondation

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones UC p. 15
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones UE p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones UA p. 29
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones UL p. 34

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones 1 AU p. 40
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones 2 AU p. 42

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones A p. 44
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones Ah p. 50

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DE PROTECTION

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones N p. 57
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones Ne p. 60

DEFINITIONS

- **La hauteur des constructions:**

Sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 10, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- **L'emprise au sol des constructions :**

Elle se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (*type balcons, terrasses, débords de toiture,...*).

- **Unité foncière ou terrain:**

Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. En revanche, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

- **Fonds de parcelles**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la parcelle.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

- **Voies:**

Sauf dispositions différentes prévues par l'article 6 du règlement de zone, les dispositions de cet article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale à l'exception des chemins d'exploitation pour lesquels on appliquera celles de l'article 7.

- **Bâtiments annexes:**

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. *remises, abris de jardin, garages, celliers. Les piscines découvertes sont considérées comme des bâtiments annexes.*

- **Extensions:**

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

- **Pignon :**

Mur extérieur dont les contours épousent les formes des pentes d'un comble.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS):**

Rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher hors œuvre nette des constructions que l'on peut y édifier.

- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES):**

Rapport entre la surface du terrain et la surface d'emprise au sol des constructions que l'on peut y édifier.

- **Catégories de destination des constructions :** (*art R.123-9 du Code de l'Urbanisme*)

- habitation;
- hébergement hôtelier;
- bureaux;
- commerce;
- artisanat;
- industrie;
- exploitation agricole ou forestière;
- fonction d'entrepôt;
- installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Espaces libres :**

Espaces non bâti et non utilisés par une voirie.

- **Volume principal :**

Volume présentant le gabarit, le volume et la hauteur le plus important.

- **Volume secondaire :**

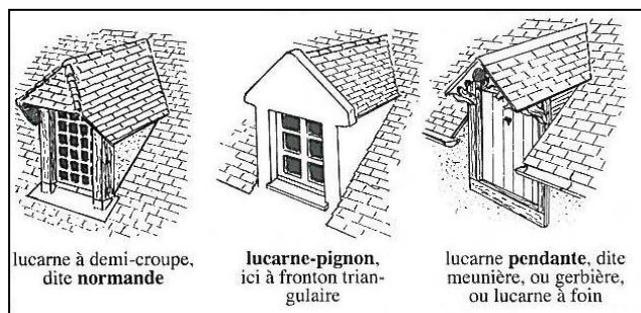
Volume attachant au volume principal ayant des hauteurs ou un gabarit inférieur au volume principal.

- **Voiries et espaces publiques :**

Les chemins d'exploitation ne sont pas considérés comme des voiries.

- **Gerbières et lucarnes :**

Ouverture aménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Elle se compose d'une baie verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Elle peut présenter une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la **commune d'IRODOUËR**, tel que précisé sur les documents graphiques.

CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

APPLICATION DU REGLEMENT – R 123-10-1 du Code l'Urbanisme

Le règlement du PLU s'applique sur l'ensemble de la commune y compris à l'intérieur des périmètres d'opération d'aménagement. L'article R 123-10-1 ne pourra donc pas s'appliquer.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte:

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines**, en **zones d'urbanisation future**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et/ou forestières**.

- ❖ **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **LA ZONE UC :** Zone actuellement urbanisée, à caractère central d'habitat, de services et d'activités urbaines : commerces, services de proximité, ... Elle correspond au centre-bourg ancien où les constructions sont implantées de préférence en ordre continu et à l'alignement.
- **LA ZONE UE :** Zone actuellement urbanisée, à caractère d'habitat pouvant admettre une certaine diversité urbaine : commerces, activités artisanales et services de proximité, ... Elle correspond à la zone d'extension de l'agglomération.

- **LA ZONE UA :** Zone actuellement urbanisée à vocation d'activités accueillant les établissements artisanaux, commerciaux et les petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.
- **LA ZONE UL :** Zone ayant vocation à accueillir les espaces affectés aux activités sportives et de loisirs.
- ❖ **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées:
- **LA ZONE 1 AU :** Zones non équipées réservées à l'urbanisation future, sous certaines conditions. Y sont admises les opérations d'ensemble concertées à vocation d'habitat, de commerces et de services.
- **LA ZONE 2 AU :** Les zones 2 AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- ❖ **LES ZONES AGRICOLES:**
- ❖
- **LA ZONE A:** Zone de protection de l'économie agricole couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont autorisées.
- **LA ZONE Ah:** Zone rurale couvrant les espaces ruraux de la commune. Seules les extensions, rénovations et changement de destination des maisons d'habitations de tiers, non exploitants y sont autorisées, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION:**
- **LA ZONE N:** Zone de protection renforcée des sites, paysages et secteurs humides ou inondables conservant, dans certains cas, la vocation agricole des terrains. Elle est inconstructible sauf pour l'implantation d'aménagements légers liés et nécessaires à l'accueil du public.
- **LA ZONE Ne :** Zone ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif ou public, des bâtiments techniques ou des ateliers communaux

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 257-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : " Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Article 1er - 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 ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations".

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Les coupes d'arbres n'entrant pas dans les dispenses prévues à l'arrêté préfectoral d'autorisation de coupes par catégorie du 9 mars 2006 seront considérées comme modifiant sensiblement l'aspect de l'élément paysager identifié et soumis à la procédure de déclaration préalable.

LES ESPACES BOISES CLASSES

(Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme)

I. APPLICATION DU CLASSEMENT:

⇒ LES PLU PEUVENT CLASSER COMME ESPACES BOISES :

- les **BOIS, FORETS, PARCS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CREER**, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
- des **ARBRES ISOLÉS, DES HAIES ET RESEAUX DE HAIES, DES PLANTATIONS D'ALIGNEMENTS**.

(C.urb., art. L.130-1, ai. 1er complété parla loi «Paysage» n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV)

⇒ CRITERES POUR LE CLASSEMENT :

- **LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNÉ A LA VALEUR DU BOISEMENT EXISTANT.**

- La qualité médiocre des arbres situés sur une parcelle déjà partiellement urbanisée ne fait pas obstacle au classement.
- De la même manière, est jugée légale une mesure de classement qui concerne une propriété située dans une zone naturelle non constructible faisant partie d'un important massif boisé alors même que des aménagements routiers situés à proximité provoquent une humidité peu propice à une exploitation forestière normale.

- LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE N'EST PAS SUBORDONNÉ NON PLUS A L'EXISTENCE PREALABLE D'UN BOISEMENT.

- des terrains totalement dépourvus de boisement peuvent être classés.
- des terrains dont les boisements auraient été détruits du fait d'incendies ou de tempêtes.
- des terrains n'ayant jamais fait l'objet de boisement: les auteurs d'un PLU pouvant, pour des motifs d'urbanisme, prévoir la modification des modalités existantes d'utilisation du sol.

⇒ **MOTIFS JUSTIFIANT LE CLASSEMENT:**

- TOUT MOTIF D'URBANISME:

- Participation à la qualité paysagère d'un site en créant des cloisonnements, en ouvrant des perspectives, en accompagnant des cheminements;
- Préservation de la qualité des eaux par le rôle auto-épurateur des haies et anti-érosif des talus;
- Délimitation des espaces urbanisés en créant des limites franches permettant une bonne intégration paysagère;
- Réalisation d'une «coulée verte» entre deux zones urbanisées;
- Protection contre les nuisances sonores provenant d'infrastructures routières par ex.;

II. EFFETS DU CLASSEMENT:

Le classement des espaces boisés a pour effets:

❶ DE SOUMETTRE À AUTORISATION PRÉALABLE TOUTE COUPE OU ABATTAGE D'ARBRES;

❷ D'INTERDIRE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION OU TOUT MODE D'OCCUPATION DU SOL DE NATURE À COMPROMETTRE LA CONSERVATION, LA PROTECTION OU LA CRÉATION DES BOISEMENTS;

❸ D'ENTRAÎNER LE REJET DE PLEIN DROIT DE TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT;

⇒ **NOTION DE COUPE D'ARBRES - DISTINCTION COUPE ET DÉFRICHEMENT:**

La **coupe** est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et le Code de l'Urbanisme.

Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, **assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.**

En revanche, le défrichement met fin à la destination forestière d'un sol.

Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande.

Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la direction de l'agriculture et de la forêt du département de situation de leurs parcelles afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter

❶ **PRINCIPE D'AUTORISATION PRÉALABLE DES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés (C. urb., art. L. 130-1, al. 5 partiel) (C. urb., art. R. 130-1., al. 1^{er}).

⇒ **L'autorisation n'est pas requise :**

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

⇒ **Exemples :**

- Les coupes d'éclaircies des futaies régulières prélevant 1/3 du volume existant sur pied au maximum;
- Les coupes rases de peupleraies, sous réserve de reboisement à l'identique dans un délai de 5 ans;
- Les coupes définitives de résineux sous réserves de reboisement à l'identique dans les 5 ans;
- Les coupes rases de taillis simple respectant les souches;
- Les coupes rases de taillis sous futaie prélevant moins de 40 % du volume des réserves existantes;

- Les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

❶ INTERDICTION DE TOUT CHANGEMENT D'AFFECTATION :

PRINCIPE : Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (C. urb., art. L. 130-1, al. 2).

⇒ **Sont considérées comme incompatibles avec le classement en espaces boisés :**

- Les opérations qui conduisent à remettre en cause les boisements, ne serait-ce que de manière accessoire. *Ex Ainsi, l'autorisation de restaurer une ruine peut-elle être refusée compte tenu de l'aménagement des accès et des stationnements qui doivent l'accompagner et qui impliquent des déboisements;*

- Certaines opérations qui, bien que ne nécessitant pas une autorisation de coupe et d'abattage, sont de nature à en **compromettre la conservation, la protection ou la création.** (*Ex: C'est le cas de la construction sur un terrain classé espace boisé, d'une maison d'habitation, d'une rampe d'accès de 93 m à un parking public, d'un terrain de camping, d'une piscine couverte, du parc de stationnement d'un bâtiment autorisé ou de ses voies d'accès.*)

⇒ **En revanche, sont considérées comme compatibles :**

- Les constructions qu'implique la vocation forestière de l'espace boisé: bâtiments affectés à la lutte contre l'incendie, abris forestiers, etc.

❷ INTERDICTION DES DEFRIQUEMENTS :

DÉFINITION DU DÉFRICHEMENT:

Le défrichement est défini comme « **une opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** » à la différence de la coupe et de l'abattage d'arbres qui sont des actes de gestion et d'exploitation normale des boisements.

Sont assimilées à un défrichement les **opérations volontaires ayant pour conséquence d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** sauf si elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique (C. for., art. L. 311-1 partiel)

Le **défrichement** peut être **direct**: dessouchage, terrassement, ... ou **indirect**: occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier: camping, pâturage de forêt, etc...

⇒ **Rejet de plein droit :**

Le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. Ce rejet est constaté par arrêté du préfet. (C. urb., art. L. 130-1, al. 3> (C. urb., art. R. 130-7, al. 1^{er}).

⇒ **Coupe d'arbres assimilée à un défrichement :**

Ex: Doit être assimilée à un défrichement au sens de l'article L. 311-1 du Code forestier et doit donc être rejetée une demande d'autorisation de coupe d'arbres situés sur des parcelles de bois classées par un POS portant

sur une surface de 24 hectares et dont le périmètre reproduit celui d'un parcours de golf projeté par le pétitionnaire, dès lors que la coupe est de nature à menacer la destination forestière des parcelles: (CE, 11 mai 1994, SCI du golf de Poligny, Min. Agr.).

⇒ **Dérogations pour l'exploitation de certains produits minéraux importants :**

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un POS rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement (C. urb., art.L. 130-1, al. 4).

Dans ce cas, la demande de défrichement est instruite dans les formes et délais prescrits par le Code forestier sous réserve des dispositions suivantes:

a) elle doit être accompagnée d'une étude d'impact, ainsi que de l'engagement du pétitionnaire de réaménager le site selon les prescriptions dont l'autorisation d'exploitation de carrière sera assortie si elle est accordée;

b) elle est soumise pour avis au directeur régional de l'industrie et de la recherche (DRIRE) en ce qui concerne l'intérêt de l'exploitation du gisement pour l'économie nationale ou régionale et à la DIREN en ce qui concerne les conséquences de l'exploitation pour l'environnement.

Si la mise en exploitation d'un gisement de produits minéraux dans un espace boisé classé ne nécessite pas l'autorisation de défrichement au titre de la législation forestière, mais est subordonnée à une autorisation de coupe et abattage, cette autorisation ne peut être accordée que si la procédure définie au deuxième alinéa ci-dessus, a été respectée.

(C. urb., art. R. 130-7, al 2 et 3).

EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme)

⇒ **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics**, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont figurés aux documents graphiques par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés est reportée en annexe du présent règlement et donne toutes précisions sur la destination de chacun des emplacements, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou du service public qui en demande l'inscription au PLU.

⇒ **Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1 al. 8 et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme.**

- Toute construction y est interdite,

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme.

- Le propriétaire d'un terrain inscrit en emplacement réservé par un PLU peut:

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser

l'équipement prévu;

- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans un délai de un an (art. L. 230-3 du c. u.)

COURS D'EAU

Toute construction s'implantera en retrait de 5 mètres minimum des cours d'eau.

ZONES HUMIDES

Les zones humides et les cours d'eau sont principalement localisées dans les zones naturelles protégées (zones N), elles sont représentées sur le plan de zonage par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du S.D.A.G.E. Bretagne-Pays de Loire et du S.A.G.E. "Rance Frémur Baie de Beaussais" approuvé par arrêté préfectoral du 5 avril 2004 :

Toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages, etc.

CHAPITRE II – REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (*château d'eau, station d'épurations,...*) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 2 : REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS EN RUINE

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction peut être restaurée s'il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les caractéristiques principales de ce bâtiment.

Au contraire, elle est qualifiée de ruine non habitable s'il manque une partie du toit ou des murs extérieurs.

ARTICLE 3 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée dans les volumes et emprises initiaux. Le respect des nouvelles règles d'implantation pourra cependant être imposé. Cette reconstruction devra intervenir dans les deux ans de la survenance du sinistre. En l'absence de gestion de la densité, la surface hors oeuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors oeuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment.

ARTICLE 4 : EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation,

à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par **la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs;
- Les parcs d'attractions ouverts au public;
- Les dépôts de véhicules;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UC 2,
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les entrepôts liés à la vente sur place;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone;

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, devront respecter l'implantation, les emprises et volumes initiaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain doit disposer d'un accès sur voie public ou privée.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans le cadre de création d'une nouvelle voie de plus de 15 m linéaire, la voirie devra présenter une largeur minimum d'au moins 3.5 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

4.2. Assainissement :

- Les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.
Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE UC 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile générale :

- A défaut d'alignement ou de marges de reculs portés sur le plan, les constructions se feront **à l'alignement**.
- Les garages pourront être construits avec un recul maximum de 5m pour des conditions de sécurité.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas d'accès, pourra être régie par les dispositions de l'article UC 7.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes, dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti.

6.2. Cas particulier :

- Lorsque les parcelles présentent une façade sur voie inférieure à 15 mètres linéaire, la disposition précédente ne s'applique pas. La construction pourra s'implanter en recul de la voie.
- Afin de maintenir un front bâti, l'implantation de construction en retrait de la voie sera autorisée sous réserve de l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1.20m et d'une hauteur de 1.50 m maximum.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment par rapport aux règles précédentes, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci entre l'alignement et la façade existante.

6.3. Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics,...*) :

- Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UC 7 s'appliquent.

6.4. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**7.1. Par rapport aux limites :**

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans être toutefois inférieure à 3 m.

7.2. Cas particuliers :

- Des adaptations mineures peuvent être autorisées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

7.3 Bâtiments annexes :

- La construction de bâtiments de faible importance de moins de 20 m² peut être autorisée sur les limites ou en retrait à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

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

Sans objet

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10m².
- L'emprise au sol des piscines découvertes est limitée à 100 m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux, sauf cas exceptionnel de terrain fortement encaissé.

10.1. Hauteur des constructions principales :

- La hauteur d'une construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur à l'égout du toit devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

- Lorsque la construction principale s'implantera dans une «dent creuse», une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.
- Lorsque le projet n'est pas bordé par des constructions adjacentes, la hauteur maximale sera de :
 - o Pour les habitations individuelles à l'égout de toiture : 5 mètres,
 - o Pour les logements intermédiaires, les semi collectifs ou collectifs, les commerces et services à l'égout de toiture : sans objet.

10.2. Bâtiments annexes :

- La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 m.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités :

- Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :
 - o *«Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.»*
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme des la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Toiture :
 - o La toiture des volumes principaux sera composée de pentes. Les toits terrasses sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes. Le matériau utilisé devra être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, sauf pour les toits terrasses.
 - o Les vérandas, les jardins d'hiver pourront présenter une toiture d'aspect translucide ou transparent.
 - o L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement et de restauration du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées.

11.2. Bâtiments annexes :

- Les bâtiments annexes de couleur claire et vive seront interdits.

11.3. Clôtures :

11.3.1. Clôtures en façade :

- Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivant :
 - Mur en pierre, en parement pierre, ou mur en agglomérés avec un enduit gratté ou non, d'une hauteur de 0,50m surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'une lisse en bois.
 - Mur en pierre, en parement pierre, ou mur en agglomérés avec un enduit gratté ou non.
 - Grillage fin doublé ou non d'une haie.

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées sont interdites.
- L'utilisation de claustra est interdite.
- La hauteur des clôtures ne devra pas excéder **1,50 m**.

11.3.2. Clôtures en limite séparative ou en fond de parcelle :

- Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées (hors claustra) sont interdites.
- Elles auront une hauteur maximale de **2 m**.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 Généralités :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2. Il est exigé au minimum :

Habitat individuel :

- Une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

- Une place par 40m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage commercial :

- Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Constructions à usage artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

Habitat collectif :

- Les stationnements devront être aménagés et délimités.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces végétalisés.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**ARTICLE UC 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Sans objet.

ARTICLE UC 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain;
- Les constructions à usage agricole ou industriel;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs;
- Les parcs d'attractions ouverts au public;
- Les dépôts de véhicules;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UE 2,
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les entrepôts liés à la vente sur place;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration;

- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone;
- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer;
- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, devront respecter l'implantation, les emprises et volumes initiaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.1. Accès :

- Tout terrain doit disposer d'un accès sur voie public ou privée.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Dans le cadre de création d'une nouvelle voie de plus de 15 m linéaire, la voirie devra présenter une largeur minimum d'au moins 3.5 mètres.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

4.2. Assainissement :

- Les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.
Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

- A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **les constructions nouvelles s'implanteront dans le respect de l'implantation des constructions avoisinantes (recul égal à l'une ou l'autre ou entre les deux)**, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.
- Pour les parcelles d'angle ou entre des voies, l'implantation des façades ne comportant pas d'accès, pourra être régie par les dispositions de l'article UE 7.

6.2. Autres emprises publiques (Chemins piétons, espaces verts publics,...):

- Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UE 7 s'appliquent.

6.3. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE UE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. Par rapport aux limites latérales :

7.1.1. Implantations nouvelles :

- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du

bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

7.1.2. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans le prolongement de la façade existante sans se rapprocher de la limite.

7.2. Bâtiments annexes :

- La construction de bâtiments annexes de moins de 20 m² peut être autorisée sur les limites séparatives ou en retrait d'1 m minimum à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50 m.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 10 m².

- L'emprise au sol des piscines découvertes est limitée à 100 m².

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définition :

- Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre le niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction et le rez de chaussée de la construction.

10.2. Hauteur maximale :

- Lorsque le projet n'est pas bordé par des constructions adjacentes, la hauteur maximale sera de :
 - o Pour les habitations individuelles à l'égout de toiture : 5 mètres.
 - o Pour les logements intermédiaires, les semi collectifs ou collectif, les commerces et services, ne devra pas dépasser la volumétrie suivante : Rez de chaussée + 1 étage + Combles (ou attique).

10.3. Volumes secondaires et annexes :

- La hauteur des volumes secondaires devra être inférieure ou égale à la hauteur des volumes principaux. La hauteur des annexes ne devra pas excéder 4 m.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités :

- Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme:
 - o «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de

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

- Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
- Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...
- Le projet de construction devra aussi prendre en compte la végétation existante.

11.2. Ouvertures et ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci. De manière générale, le rythme des pleins et des vides dans les façades devra, être cohérent avec le rythme des façades avoisinantes.

11.3. Matériaux apparents et couleurs :

Toitures :

- Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, sauf pour les toits terrasses. Une couverture en zing ou bac acier sera également autorisée pour la couverture des gerbières ou lucarnes.
- Les vérandas, les jardins d'hiver pourront présenter une toiture d'aspect translucide ou transparent.

11.4. Clôtures :

11.4.1. Clôtures en façade :

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.
- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées sont interdites.
- L'utilisation des claustras est interdite.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50 m (en moyenne dans le cas de voies en pente).

11.4.2. Clôtures en limite séparative ou en fond de parcelle :

- Les clôtures réalisées en plaques de béton préfabriquées sont interdites.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1. Généralités :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

12.2. Il est exigé au minimum :

Habitat collectif :

- Une place de stationnement par tranche, même incomplète, de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, avec au minimum 1,5 places par logement, plus une place banalisée par tranche, même incomplète, de 300m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Pour le stationnement des deux roues, 1m² par logement.

- Les stationnements devront être aménagés et délimités.

Habitat individuel :

- Deux places de stationnement par logement, aménagées sur le terrain recevant la construction plus, dans les lotissements, une place banalisée pour 3 logements.

Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) :

- Une place par 40m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage commercial :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

Constructions à usage artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

13.2. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

13.3. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

13.4. Des espaces libres paysagés devront être intégrés aux opérations groupées. Ils devront représenter **10% au moins de la superficie totale** du projet.

13.5. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers à l'échelle de la parcelle individuelle. Ils représenteront **50 % au moins de la surface du terrain**

d'assiette de la construction. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

13.6. Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE UE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UA 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone,
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage :

- d'artisanat, de commerce et d'industrie;
 - de bureaux et de services;
 - d'entrepôts;
 - de stationnement;
 - les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration ou à autorisation qui n'aggraverait pas les nuisances au sein du Parc d'Activités,
- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...),
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement eau potable, électricité, ...*) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- L'accès direct de la zone d'activités de l'Hôtel Neuf sur la Route Départementale n°72 est interdit.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules dédiés aux activités du secteur de faire demi-tour avec ou sans manœuvre.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Les déchets solides ou liquides de la production industrielle devront faire l'objet de traitements appropriés afin de leur ôter tout caractère de danger ou d'insalubrité et être ensuite évacués par les soins et sous la responsabilité du producteur.
- Ils ne devront en aucun cas être évacués avec les ordures ménagères.

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.
- Le branchement est obligatoire.

4.2. Assainissement :

- Les nouvelles constructions seront obligatoirement raccordées au réseau collectif s'il est existant dans la zone. En cas d'extension du réseau collectif, les constructions existantes du secteur auront l'obligation de s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire. Il est interdit de rejeter à l'égout les eaux de pollutions ou d'acidité anormale. Il appartiendra à chaque industriel ou artisan de prendre toutes dispositions pour leur neutralisation.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions principales doivent respecter les alignements ou les marges de recul éventuellement indiqués sur les documents graphiques.
- 6.2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.
- 6.3. Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- 7.1. La construction principale en limite séparative est autorisée sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés.
- 7.2. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans toutefois être inférieur à 5 m.
- 7.3. Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

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

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs ou disposant de murs coupes feu deux heures, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à 8 mètres et permettre impérativement le passage et la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 15 m. Cette hauteur n'est pas applicable aux éléments techniques tels que cheminées...

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités :

- Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :
 - « *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants* ».

11.2. Clôtures :

- Elles seront d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Obligation de planter :

- L'espace non bâti de recul depuis la RD 72 devra être obligatoirement planté.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.
- Il doit être aménagé des espaces libres ou végétalisés **d'au moins 10 %** de la superficie totale de la parcelle; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette règle s'appliquera sur la superficie totale de l'opération.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Sans objet.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

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

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement;
- Les constructions à usage agricole, artisanal, industriel et d'habitation;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières;
- Les dépôts de véhicules;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2,
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations ou équipements à usage sportif et de loisirs;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public lié à un équipement sportif ou de loisirs;
- Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions

autorisées dans la zone:

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Voirie :

- Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules légers de faire aisément demi-tour sauf pour des raisons urbaines ou techniques, si ces raisons sont justifiées ou motivées.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

4.2. Assainissement :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à

leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

- A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, les constructions principales s'implanteront **en retrait de 5 m minimum** à compter de l'alignement des voies.
- Des implantations différentes pourront être autorisées lorsque les bâtiments voisins ne respectent pas ce recul.

6.2. Autres emprises publiques (*Chemins piétons, espaces verts publics,...*) :

- Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UL 7 s'appliquent.

6.3. Exceptions :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics.

6.4. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- La construction de constructions principales joignant la limite séparative est autorisée.
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L > H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m.

Cas particulier :

- Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement, notamment dans le cas des extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12m**.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. Généralités :**

- Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

- « *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

- Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la qualité de l'architecture, la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale: les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Clôtures :

- Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. L'usage de plaques de béton préfabriquées ou de claustra est interdit. Dans un environnement peu bâti, les clôtures seront de préférence végétales, composées par des essences locales, de type bocager.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**ARTICLE UL 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;**

Sans objet.

ARTICLE UL 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone U correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1 AU 2 suivant.
- Dans les zones 1 AUA, les maisons d'habitation qui sont associées à une construction vouée à l'activité économique.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement pour l'ensemble de chaque zone :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...) pour lesquels les règles des articles 5 à 16 du présent règlement ne s'appliquent pas.
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - o qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement.
- La construction de bâtiments en bordure de voies équipées, lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone d'urbanisation, sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site, conforme à celle de la zone U correspondante.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.
- Les constructions individuelles sont admises sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés.
- Les constructions ou aménagements ayant fait l'objet d'une inscription en emplacement réservé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 à 1AU 16 :**

- Sauf dispositions particulières prévues par les orientations d'aménagement ou le présent règlement, les règles applicables aux différents secteurs sont celles des zones urbaines affectées du même indice, lorsque la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnent aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de zone U correspondante ;

- Des talus et des haies bocagères devront être recréés en limite de parcelle ou le long des voies, des chemins piétons ou pistes cyclables, permettant de retrouver un maillage bocager propre notamment à modérer les incidences de l'imperméabilisation des sols et assurant une meilleure gestion du flux des eaux pluviales.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2AU 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services- publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 16 :

Sans objet.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.**
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif et de prendre en compte les paysages et l'environnement les occupations et utilisations du sol suivantes:

2.1. Constructions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles;
- Les constructions à usage de logement de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées, d'une part, à une distance n'excédant pas 100 m à compter du siège d'exploitation concerné, d'autre part, ces habitations doivent être implantées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'autres exploitations. Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation.
Le logement de fonction ne devra pas excéder 120 m² d'emprise au sol. L'implantation du logement de fonction ne devra pas avoir pour conséquence d'accentuer le mitage de l'espace rural.
- Des extensions des constructions à usage de logement de fonction, dont la surface de l'extension est limitée à 40% de l'emprise au sol initiale du logement existant + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite d'emprise totale de 120 m² et sous réserve de ne pas créer un second logement.

2.2. Réhabilitation, restauration, extension, changement de destination :

2.2.1. - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, sous réserve :

- o de préserver le caractère architectural originel,
- o d'être lié et nécessaire à l'exploitation agricole, à son prolongement ou à usage de logement de fonction, à une distance n'excédant pas 100 m à compter du siège d'exploitation concerné.

- La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

2.2.2. - La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires,...

2.3. Activité touristique et de diversification accessoire de l'activité agricole :

- Les activités d'accueil touristique et de diversification, dès lors qu'elles sont l'accessoire de l'activité agricole principale, telles que le camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe de produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité (tel que défini au sens du code rural)...

- Si l'activité de diversification nécessite de recevoir de façon habituelle des tiers dans un bâtiment, elle devra avoir lieu à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire ressortant d'une autre exploitation.

- Toute création d'activités de diversification engendrant la création de logements (gîtes, chambre d'hôtes...) ne pourra se faire que par changement de destination du patrimoine bâti en pierre ou en terre tout en préservant le caractère architectural originel.

2.4. Modes particuliers d'occupation ou d'utilisation du sol :

2.4.1. - Les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (*assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...*) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.4.2. - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sauf dans le cas de zones humides repérées au plan.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

4.2. Assainissement :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si elle est munie d'un dispositif d'assainissement répondant aux exigences sanitaires en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

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

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

- A défaut de marges de recul portées sur le plan, les constructions principales s'implanteront **en retrait de 5 m minimum** à compter de l'alignement des voies.

- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, dans les marges de recul envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la présente règle, pourront être autorisés sous réserve de ne pas diminuer la distance qui sépare le bâtiment existant de l'alignement.

- Lorsqu'il existe une marge de recul par rapport à une route départementale, les extensions de constructions des bâtiments agricoles existants pourront être autorisées à titre dérogatoire, à l'intérieur de ces marges de recul, dans le strict prolongement des constructions existantes.

6.2. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

7.1. - Si la construction principale n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans toutefois être inférieur à **3 m**.

- Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas la présente règle, pourront être autorisés sous réserve de ne pas diminuer la distance qui sépare le bâtiment existant de la limite.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- Le logement de fonction ne devra pas excéder 120 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**10.1. Logement de fonction :**

- La hauteur au point le plus haut de la construction ne devra pas excéder 7,50 m au faîtage, 5,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :**

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Logement de fonction :**Toitures :**

- Le matériau utilisé pour les constructions traditionnelles à usage d'habitat devra être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, sauf pour les toits terrasses. Une couverture en zing ou bac acier sera également autorisée pour la couverture des gerbières ou lucarnes.

- Les vérandas, les jardins d'hiver pourront présenter une toiture d'aspect translucide ou transparent.

11.3. Bâtiments techniques agricoles :

11.3.1. Toiture :

- Les couvertures en matériaux en métal brillant non peint sont interdites et de couleur rouge.

11.3.2 Façades :

- Les murs présentant un aspect brut (parpaing) devront être enduits ou bardés.

11.4. Pour l'ensemble de la zone :

11.4.1. Clôtures :

- Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.
- Les plaques de béton préfabriquées, les claustras ainsi que les haies monospécifiques de persistants sont interdites en façade des voies publiques.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

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

ARTICLE Ah 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Ah 2,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements industriels, agricoles,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2 a et b :
 - o parcs d'attractions, aires de jeux ou de sports ouvertes au public,
 - o aires de stationnement et dépôts de véhicules supérieur à 10 unités, et non soumis à la réglementation sur le stationnement des caravanes (articles R 443-4 et 7).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE Ah 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole, que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

2.1. Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

2.2. Réhabilitation, restauration, extension et changement de destination du bâti existant à la date d'approbation du PLU dès lors que ces opérations n'entraînent pas la création d'un logement supplémentaire à moins de 100 m de bâtiments agricoles en activité :

- 2.2.1.** - La réhabilitation et le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, dès lors qu'elles sont localisées à plus de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire et :
- o que les murs extérieurs et la toiture soient en bon état;
 - o que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 50m²;

- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- La construction en annexe d'un garage sur un terrain n'en possédant pas est autorisée dans la limite de 50m² de surface de plancher.

2.2.2. - La restauration et l'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que leur extension nécessaire à l'amélioration de l'habitat dès lors que ces extensions s'implantent en direction opposée au rayon de 100 m de bâtiments ou installations générant un périmètre sanitaire.

- Dans cette limite, les extensions ou surélévations de constructions seront limitées à 40% de l'emprise au sol initiale du logement existant + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² à la date d'approbation du présent PLU.

- L'édification d'une seule annexe par logement limitée à 50m² d'emprise au sol, non contiguë est admise, sous réserve que la localisation et l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux.

2.3. Divers :

- Les extensions liées et nécessaires à la modernisation des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLU, dans le respect des paysages et de l'environnement, sous réserve de conserver le caractère artisanal de l'établissement.

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.

- La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

3.1. Accès :

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ah 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. Assainissement :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE Ah 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE Ah 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :

- Les constructions principales s'implanteront en **retrait minimum de 5 m** calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ne respectant pas l'alinéa précédent pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et de ne pas réduire le recul déjà existant.

6.2. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE Ah 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- La construction de construction principale est autorisée :
 - joignant l'une des limites séparatives,
 - joignant les deux limites séparatives,
 - en retrait des limites séparatives. Elle doit observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans toutefois être inférieur à **3 m**.

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

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 : EMPRISE AU SOL

- Des extensions des constructions est limitée à 40% de l'emprise au sol initiale du logement existant + 20 m² dans une limite maximale d'extension de 60 m² à la date d'approbation du présent PLU.
- L'édification d'une seule annexe par logement limitée à 50 m².

ARTICLE Ah 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser **5 m à l'égout de toiture**.
- Dans le cas d'une hauteur existante supérieure à 5 m, la hauteur à l'égout de toiture pourra se faire dans le prolongement du niveau existant.

ARTICLE Ah 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :

- « *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains* ».

11.2. Matériaux apparents et couleurs :

Toitures :

- Le matériau utilisé pour la toiture des extensions et des restaurations devra être en ardoise ou avoir l'aspect de l'ardoise, sauf dans le cas de toiture terrasse.
 - Les bâtiments annexes devront présenter une toiture de couleur ardoise.
- Tout travail de restauration devra conserver ou restituer les données d'origine en reprenant, sauf impossibilité technique reconnue, les matériaux et mise en œuvre de l'époque de la construction.

- Pourront être acceptés, ponctuellement, la création de nouveaux percements nécessaires à l'usage intérieur sous la réserve qu'ils respectent le caractère architectural patrimonial du bâtiment et qu'ils ne détruisent pas un élément architectural patrimonial de ce bâtiment.

- Les techniques actuelles, acceptées par dérogation, devront être en accord avec les principes constructifs anciens et respecter ce qui fonde l'intérêt patrimonial de la construction.

Bâtiments repérés au titre du L 123-1.5.7

Les bâtiments repérés qui constituent le patrimoine communal, devront être conservés et restaurés.

Toute démolition même partielle, doit faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Seules seront admises les démolitions mettant en valeur le patrimoine.

Tout travaux de restauration devra conserver ou restituer les matériaux d'origine en reprenant sauf impossibilités techniques, les matériaux et mise en œuvre de l'époque de construction.

Seront accepté la création de nouveaux percements sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment.

ARTICLE Ah 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE Ah 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE Ah 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Sans objet.

ARTICLE Ah 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, y compris les installations et équipements légers liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs.

2.2. La restauration de tout élément intéressant du point de vue du patrimoine local, du type puits, four, croix et calvaires...

2.3. Les constructions, installations et/ou équipements techniques réalisés par une collectivité, un service public, leur concessionnaire ou un organisme privé dans un but d'intérêt général (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère; et en dehors des espaces boisés classés.

2.4. Les reconstructions après sinistre peuvent être autorisées, nonobstant les dispositions des articles N 1 à N 14, sous réserve du respect des volumes initiaux.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation de retenues d'eau nécessaires à la sécurité incendie ou à l'irrigation, ainsi qu'à l'élevage piscicole, et autorisés à ce titre.

2.6. L'ouverture de carrière ou de mines.

2.7. Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Les constructions principales pouvant être autorisées au titre du présent règlement, s'implanteront en **retrait d'au moins 5 m** par rapport aux voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

- Les constructions principales pouvant être autorisées au titre du présent règlement, s'implanteront **en retrait d'au moins 3 m** par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'emprise au sol des constructions de faible emprise ne devra pas excéder 150m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La hauteur maximale des constructions de faible emprise ne devra pas excéder 3,50 m au point le plus haut.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :**

- « *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

11.2. - Les constructions de faible emprise pouvant être autorisées au titre du présent règlement, seront réalisées en bardage bois exclusivement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités autorisées.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

13.2. Les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° :

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

13.3. Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les, limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ;

Sans objet.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ne

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

ARTICLE Ne 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les établissements industriels, artisanales et agricoles,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, en particulier celles qui sont reportées au document graphique, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE Ne 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ateliers communaux, entrepôts communaux...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du présent règlement peuvent ne pas s'appliquer.
- Les constructions nécessaires à l'installation des réseaux (station d'épuration...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 : ACCES ET VOIRIE

Les voies et cheminements figurant au plan départemental de randonnée et indiqués au plan de zonage doivent être préservés.

3.1. Accès :

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. Desserte en voirie :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ne 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.

4.2. Assainissement :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons ...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

ARTICLE Ne 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme.

ARTICLE Ne 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**6.1. Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :**

- Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait à compter de l'alignement de la voie.

6.2. Autres :

- Toute construction s'implantera en retrait des cours d'eau avec un minimum de 5 m de ces derniers.

ARTICLE Ne 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**7.1. Par rapport aux limites latérales :**

- La construction de bâtiments est autorisée :
 - joignant l'une des limites séparatives,
 - joignant les deux limites séparatives,
 - en retrait des limites séparatives. Elle doit observer un retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ($L > H/2$), sans toutefois être inférieur à **3 m**.

ARTICLE Ne 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ne 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'emprise au sol des constructions de faible emprise ne devra pas excéder 150m².

ARTICLE Ne 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser **10 m au faîtage**.

- Dans le cas d'une hauteur existante supérieure à 10 m, la hauteur au faîtage pourra se faire dans le prolongement du niveau existant.

ARTICLE Ne 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Application de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme :**

- « *Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains* ».

ARTICLE Ne 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Sans objet.

ARTICLE Ne 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ne 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

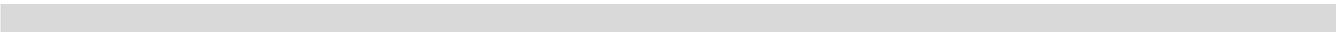
Sans objet.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN TERMES DE PERFORMANCE ENEGETIQUE ET DE RESEAUX ELECTRONIQUES**ARTICLE Ne 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Sans objet.

ARTICLE Ne 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.



ANNEXES :

Annexe n°1 : liste des emplacements réservés présents sur la commune.

Six emplacements réservés ont été indiqués dans le cadre de ce projet de PLU.

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER 1	Extension cimetière	2 856 m ²	Commune	Besoin accroissement démographique
ER 2	Sécurisation carrefour	981 m ²	Commune	Problème de sécurité actuel du carrefour
ER 3	Création d'une voie	456 m ²	Commune	Désenclavement du nouveau quartier
ER 4	Création d'un accès	278 m ²	Commune	Désenclavement du nouveau quartier
ER 5	Création d'une voie	859 m ²	Commune	Désenclavement de l'espace agricole
ER 6	Création d'une venelle à sens unique (6m de large)	110 m ²	Commune	Amélioration du maillage routier