

COMMUNE DE MÉNÉAC

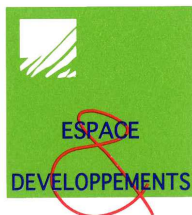
PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



APPROBATION

4. RÈGLEMENT



Espace & Développements
10, rue St Tropez
B.P. 55
56002 VANNES cedex

**Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal du 08.11.2005
complétée le 10.01.2006**

**Procédure de Modification du P.L.U. approuvé
par Délibération du Conseil Municipal en date du 30.07.2013**

SOMMAIRE

		<i>Page</i>
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>		2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>		9
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	14
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	21
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>		26
Chapitre I	Règlement applicable aux zones AU	27
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	33
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>		35
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A	36
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>		44
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Nd	45
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nc	50
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Nr	54
<u>ANNEXES :</u>		59
Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de stationnement	60
Annexe 1 ^{bis}	Places de stationnements des automobiles	61
Annexe 2	Aspect des constructions dans les secteurs ruraux	62

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - * Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - * Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - * Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - * Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiées par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des espaces ainsi concernés peut être utile à connaître. Il s'agit :
 - * Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
 - Des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

1. Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

3. Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou l'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

4. Les zones naturelles et forestières "zones N"

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Article 4 – Adaptations mineures

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

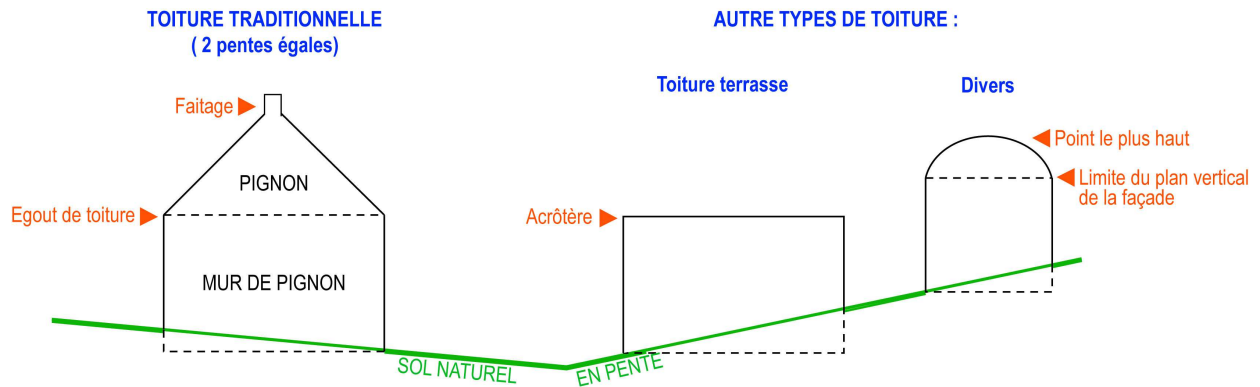
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux d'adaptation entrepris pour réaliser le projet considéré.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement approuvés (plan de lotissements), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble, par exemple.

Dans le cas de terrains se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

Voies et emprises publiques :

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

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, il en est de même pour les sentiers piétonniers.

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

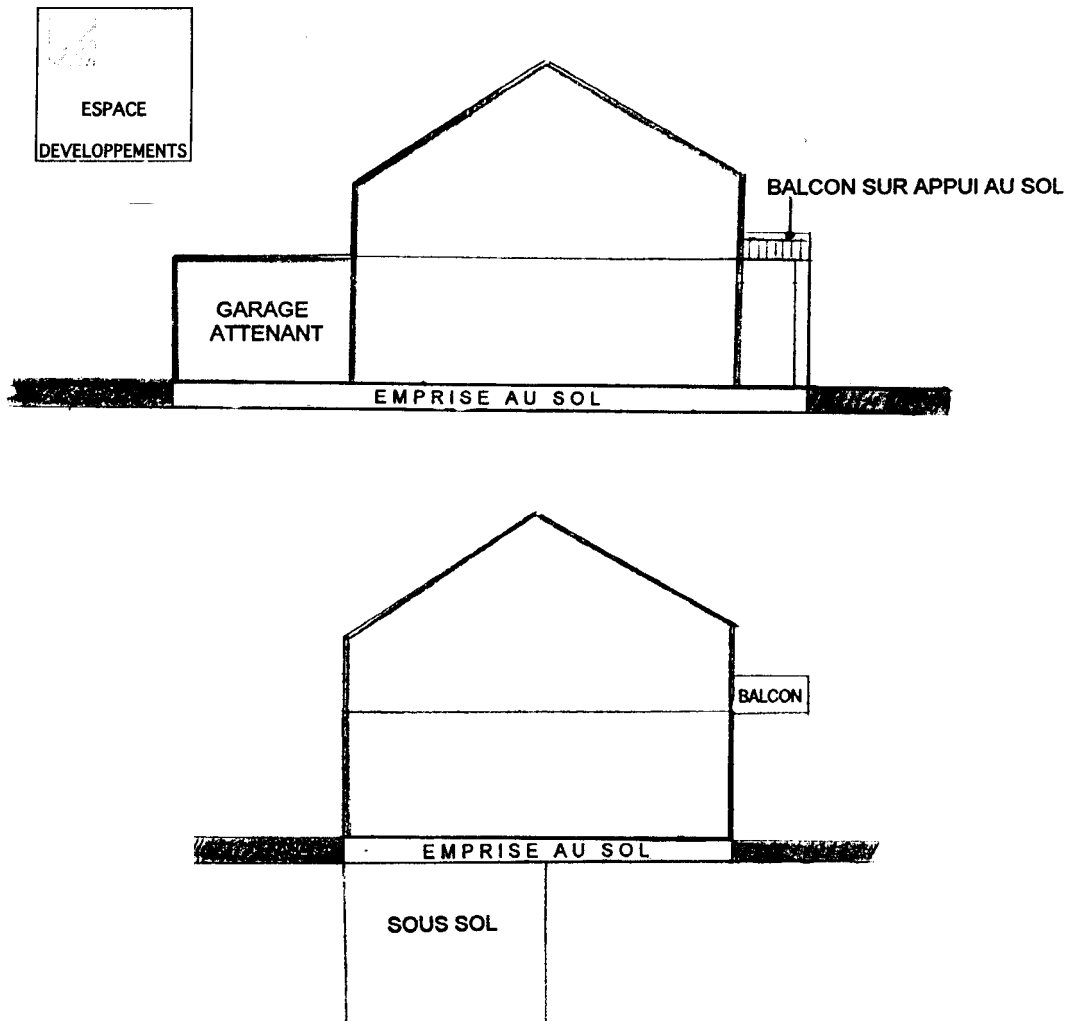
Définitions diverses :

- Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe : Construction accolée à la construction principale.
- Pignon : Couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faitage d'un comble.
- Équipement d'intérêt collectif : la présence de telles constructions constitue généralement des repères urbains, par exemple : mairie, équipements scolaires, sanitaires ou culturels, complexe sportif ... , c'est pourquoi elles ne sont pas tenues par des règles limitatives en matière d'emprise au sol, de hauteur ou de coefficient d'occupation des sols.
- Ensemble bâti habité (hameau) : les dispositions de l'article A2 réglementent l'implantation de l'habitation nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles à une distance maximale de 50 mètres d'un ensemble bâti habité. Le principe est d'éviter le mitage des paysages agricoles. Compte tenu des caractéristiques de l'urbanisation du secteur rural où les hameaux sont assez nombreux mais parfois de petite taille, les constructions autorisées par l'article 2 pourront s'implanter auprès d'ensemble bâti comportant au moins 3 habitations.

Article 6 – Densité

1) Emprise au sol :

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



2) Coefficient d'occupation des sols

- C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir.
- Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

3) Bâtiments sinistrés

En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, les possibilités d'occupation du sol pourront atteindre celles existant avant le sinistre ou celles résultant de l'application du COS si cette dernière est supérieure.

Article 7 – Installations et travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée d'utilisation,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme,
- et les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application du paragraphe 7 de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442.4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93.24 du 08 janvier 1993).

Article 8 – Ouvrages spécifiques

Compte tenu des impératifs techniques liés à certains ouvrages, sauf dispositions particulières, les différents articles du présent règlement ne fixent pas de règles pour l'implantation, le prospect, l'emprise au sol, la hauteur maximale, le coefficient d'occupation des sols, l'aspect extérieur et le stationnement, pour :

- Les ouvrages techniques des réseaux publics tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...
- Et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, cheminées d'usine, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements des zones.

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie – Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, - 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, Tél. : 02 99 84 59 00.

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 article 1^{er} et suivants : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques" sera puni des peines portées à l'article 322.2 du Code Pénal.

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

Article 10 – Espaces boisés classés

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment pour les massifs de 2,5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

Depuis la loi du 4 décembre 1985, toute opération volontaire ayant pour effet d'entraîner à terme la destruction de l'état boisé d'un terrain ou sa régénération constitue un défrichement (article L 311.1.2 du Code Forestier).

La coupe et l'abattage ne sont pas définis de façon absolue, mais ces termes se rattachent à des pratiques d'entretien sylvicole. La coupe est une opération à caractère plus exceptionnel et limité (circulaire n° 77.114 du 1^{er} août 1977).

Enfin, le débroussaillage (article L321.5.3 du Code Forestier) est la destruction des broussailles et morts-bois dont l'état est de nature à favoriser la propagation des incendies ainsi que la suppression des végétaux et sujets d'essences forestières ou autres lorsqu'ils présentent un caractère dominé, dépérissant ou une densité excessive.

L'élagage des sujets conservés est assimilable au débroussaillage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- * L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- * Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
- * L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- * L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- * L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- * Le stationnement de caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- * La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Article Ua 3 – Accès et voirie

I – Accès :

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

II – Voirie :

- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- * Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur, de 3 mètres seulement dans le cas d'un passage entre deux bâtiments existants.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques ou urbanistiques et de sécurité le permettent.

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

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

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

III – Electricité et téléphone :

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

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Article Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Ua 9 – Emprise au sol

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

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes traditionnelles).
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes par une toiture terrasse).
- au point le plus haut pour les autres types de toiture.

La hauteur maximale est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE ou point le plus haut	FAITAGE pour les toitures traditionnelles	ACROTÈRE pour les toitures terrasses
Ua	9,00 m	11,00 m	6,00 m

- * Pour une meilleure intégration dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.
- * La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- * Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements).

Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le bardage, bois et PVC, est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures supérieures à 0,50 m, visibles depuis la rue ou les emprises publiques, comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents ne sont pas admises.

La hauteur maximale des nouvelles clôtures est limitée à 2.00 m sauf justifications apportées pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article Ua 13 – Espaces verts et plantations

Sans objet.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

- Uba destiné au développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat,
- Ubl destiné aux équipements de sports et de loisirs.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie du bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U (à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteurs Uba et Ubl**
 - L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- **secteur en Uba, sont interdits :**
 - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
 - Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
 - La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- **en secteur Ubl**, la construction à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2.

Article Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **en secteur Uba :**
 - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- **en secteur Ubl :**
 - Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
 - Les constructions à usage de "loge de gardien", de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

Article Ub 3 – Accès et voirie

I – Accès :

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

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

Lorsque le terrain, sur lequel est envisagée l'opération, est riverain de plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

II – Voirie :

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II – Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à édifier dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (raccordables au futur réseau public).

b) Eaux pluviales

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

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

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

III – Electricité et téléphone :

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques et téléphoniques devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En tous secteurs Ub, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural ou de sécurité routière.

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

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Ub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois pour les lotissements ou groupes d'habitations, le plan de masse du projet pourra définir les implantations à des distances moindres.

Dans le cas de constructions dont le faîtage ou l'acrotère est inférieur à 3.00 m, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

Article Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Ub 9 – Emprise au sol

En secteur Ubl, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

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

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	0,60 soixante centièmes	0,40 quarante centièmes	0,60 soixante centièmes	0,60 soixante centièmes

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération (en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

Pour les lotissements ou groupes d'habitations à créer en secteur Uba, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame les parties des parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise.

Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes égales traditionnelles).
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse)
- au point le plus haut pour les autres types de toiture

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE ou point le plus haut	FAITAGE pour les toitures traditionnelles	ACROTÈRE pour les toitures terrasses
Uba	6,00 m	10,00 m	6,00 m

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Le bardage, bois et PVC, est autorisé dans le secteur Uba.

Clôtures :

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre peuvent être conservées et entretenues. La hauteur maximale des nouvelles clôtures est limitée à 2.00 m sauf justifications apportées par des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant.

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0,50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

En secteur Ubl, les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

Article Ub 12 – Stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération, ou en cas d'impossibilité pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, sur tout autre terrain distant par la voie la plus courte de moins de 200 mètres, non situé en secteurs A ou N. Ces aires doivent être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

Si cette condition n'est pas réalisable, et à moins de justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 – Espaces verts et plantations

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

Les opérations comportant au moins 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs (par exemple : plantation, cheminement piéton...), représentant 10 % en secteur Uba.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini par l'article 6 du titre I du présent règlement est fixé comme suit par secteur :

En secteur Ubl, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

En secteur Uba, le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	1,00 cent centièmes	0,40 quarante centièmes	1,00 cent centièmes	0,60 soixante centièmes

Lorsqu'une opération comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale de l'opération ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain ; la somme des superficies des parties du terrain étant égale à la superficie du terrain.

Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, artisanales, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Rappels

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

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui.2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R442-2-a du Code de l'Urbanisme,

Article Ui 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- L'édification d'un local à usage de gardiennage ou de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations d'activités auxquelles il se rattache et que, d'autre part, il présente une unité d'aspect.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer, de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 – Accès et voirie

I. Accès

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

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

Le long de la RD 793, aucun accès, autres que ceux nécessaires aux équipements directement liés à la route (station service, garage) ne sera admis.

II. Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale et de 4,00 mètres de largeur pour les voies de desserte.

Article Ui 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

Pour certains effluents, un pré traitement pourra être imposé.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la Réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement individuel doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

III. Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques peuvent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ui 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des RD 793 et 13, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale portée au document graphique, toutefois celle-ci pourra être réduite en bordure de la RD 13 pour des motifs d'ordre architectural afin de respecter un alignement avec des constructions existantes sous réserve de ne pas induire un risque en matière de sécurité routière (visibilité).

Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 20 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

L'aménagement des constructions existantes dans les marges de recul, l'extension et la reconstruction après sinistre sont réalisables sauf s'il n'est pas souhaitable de maintenir les constructions en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Ui 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf dispositions particulières prévues dans un plan d'ensemble.

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites de zones AU, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration,
- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra lui être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Article Ui 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Ui 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction, en cas de lotissement, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé.

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

Article Ui 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions indépendantes à usage de gardiennage ou de logement de fonction autorisées par l'article Ui 2 est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes égales traditionnelles)
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse),
- au point le plus haut pour les autres types de toiture,

elle est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE ou point le plus haut	FAITAGE pour les toitures traditionnelles	ACROTÈRE pour les toitures terrasses
Ui	4,00 m	9,00 m	4,00 m

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'activités, pour des raisons d'impératifs techniques.

Article Ui 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ui2 peuvent être refusés si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

Les façades éviteront l'emploi de matériaux de finition brillante ou réfléchissante.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, celles autorisées peuvent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Ces clôtures peuvent éventuellement se doubler d'une haie végétale.

Les clôtures différentes : notamment plaques de béton moulé, parpaings apparents, palplanches, ne sont pas admises.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Article Ui 13 – Espaces verts et plantations

Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran notamment devant les aires de dépôt et de stockage, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones comportent :

- Les secteurs AUa affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat dont l'urbanisation est envisagée à court et moyen terme.

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

- Les secteurs AUb dont l'urbanisation est envisagée à plus long terme sous réserve du renforcement des réseaux, notamment, ou de réaménagement foncier. L'ouverture à l'urbanisation se réalisera après une procédure de modification du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur AUa :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- La réalisation de dépendances et annexes (abris de jardin, garages....) réalisés avant la construction principale.

En secteur AUb :

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

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**En tous secteurs AU :**

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs AU ainsi que l'édification de leurs annexes et de leurs dépendances (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur AUa :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Article AU 3 – Voirie et accès**I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - le long des itinéraires importants ci-dessous désignés :
 - RD 793
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'aménagement.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

Dans les opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur sont admises, le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteur en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

b) Eaux pluviales

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

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

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

Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En tous secteurs AU, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à cette même limite.
- Le long des RD 305 et 793, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article AU 9 – Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

Secteur	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement	Terrain desservi par le réseau public d'assainissement
AUa	0,40 quarante centièmes	0,60 soixante centièmes

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération (en cas de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol définie ci-dessus s'appliquera à chaque lot ou terrain individualisé).

Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture, au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à 2 pentes égales traditionnelles,
 - à l'acrotère pour les constructions couvertes en toiture terrasse,
 - au point le plus haut pour les autres types de toiture.

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE ou point le plus haut	FAITAGE pour les toitures traditionnelles	ACROTÈRE pour les toitures terrasses
AUa	6,00 m	10,00 m	6,00 m

Toutefois, en vue de favoriser une meilleure composition architecturale, les constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu), dont la longueur de façade est au moins égale à 25 mètres linéaires pourront présenter, un dépassement n'excédant pas 2 mètres par rapport aux hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus. Cependant celui-ci ne sera admis que sur 30 % de la longueur des constructions. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau de sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

En secteur AUb, les extensions autorisées à l'article AU2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le bardage, bois et PVC, est autorisé.

2. Clôtures :

Les règlements particuliers des lotissements devront définir les types de clôtures admises, afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Article AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet en dehors des voies publiques.

L'annexe n° 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Article AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

- Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur en matière de paysagement.
- Les opérations comportant plus de 4 logements ou lot doivent obligatoirement prévoir des espaces communs récréatifs hors voirie et stationnement (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes, etc...) représentant :
 - 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération en secteur AUa.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires dans le même secteur AUa.

Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

- Le coefficient d'occupation du sol est limité comme suit :

Secteur	Terrains non desservis par le réseau public d'assainissement	Terrains desservis par le réseau public d'assainissement
AU	0,40 quarante centièmes	0,60 soixante centièmes

- Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas limité.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Les zones 2AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités, en continuité du site intercommunal du VAL BODRON d'où son intitulé 2AUi.

Cependant, les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate du secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Rappels

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

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre 1^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les travaux visés à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme sous réserve de ne pas compromettre la cohérence des futurs aménagements du secteur.

Article 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

**Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
– Protection des éléments de paysage**

Sans objet.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique.
- Ac délimitant les parties du territoire comportant des sièges agricoles proches des habitations du bourg.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. (maison de l'EPINE FORT dite «la prison aux moines»),
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).

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

En secteur Ab

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

En secteur Ac

- Toutes constructions ou installations autres que celles prévues à l'article A2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF****En tous secteurs A :**

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

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter une gêne pour le développement par des tiers, d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour l'objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur Aa :

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

En secteur Ac :

- L'extension, et la mise aux normes des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux, et non soumises au régime d'autorisation des installations classées.

En secteurs Aa et Ab :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En tous secteurs A :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.O.S. (19 janvier 1990) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- L'aménagement ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du POS, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Article A3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
 - sur les itinéraires routiers départementaux : CD 13, CD 106, CD 134, CD 2, CD 793, CD 305, CD 175, CD 155.
 - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

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

II. Electricité - télécommunications

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

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

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

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 15,00 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes et notamment l'extension du cimetière localisé sur la bordure Sud de la RD 305. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, N ℓ et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

– Logements de fonction :

La hauteur maximale des constructions isolées est fixée comme suit :

- 4,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 9,00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

Dans le cas de constructions attenantes les bâtiments pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

I - Aspect architectural :

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

L'annexe n° 2 du présent règlement traite de l'aspect des constructions du secteur rural et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration du projet.

II - Clôtures :

Sont interdites les clôtures en parpaings, briques, laissés apparents, ainsi que celles en béton moulé ajourées ou non.

III - Éléments de paysage :

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

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances, afin de former écran.

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nd

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

La zone Nd est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. (abords du PLESSIS REBOURS).

Article Nd 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nd2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nd2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes.

Article Nd 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

Sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

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

L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant au 19 janvier 1990 et sans pouvoir dépasser 50 m².

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- Les dépendances doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres par rapport au bâtiment principal,
- Sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

Article Nd 3 – Voirie et accès

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

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

Article Nd 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

III. Assainissement

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

Article Nd 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Nd 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article Nd2 peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nd2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- L'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural.

Article Nd 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Article Nd 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Nd 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

Article Nd 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, les surélévations sont interdites.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nd 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel

Aspect architectural :

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

L'annexe n°2 du présent règlement traite de l'aspect des constructions du secteur rural et expose des recommandations dont il est possible de s'inspirer pour l'élaboration du projet.

Clôtures :

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

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

Éléments de paysage :

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

Article Nd 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article Nd 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article Nd 14 – Coefficient du sol

En secteur Nd, pour l'application des dispositions de l'article Nd2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N₂

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

La zone N₂ peut accueillir des activités légères de loisirs et de sports dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., (à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Article N₂ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N₂ 2,
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

Article N° 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations liées à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et sous réserve d'une bonne insertion dans le site (tels qu'abris, aires de pique-nique, sanitaires publics, réalisation de sentiers piétons, plans d'eau ...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports d'antennes électriques....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les installations et travaux divers visés aux paragraphes a, c et les aires de stationnement visées au paragraphe b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping et le caravanage dans le cadre de la réglementation spécifique (camps de tourisme) ou bien l'ouverture d'aires naturelles strictement réservées au camping.

Article N° 3 – Voirie et accès

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

Article N° 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.
- Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

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

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

Article N° 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article N° 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les installations admises doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Article N° 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions admises peuvent être implantées en limite séparative.

Article N° 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N° 9 – Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées.

Article N° 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
 - 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses
 - 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Article N° 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Aspect des constructions :

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

Clôtures :

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

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

Éléments de paysage :

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

Article N° 12 – Réalisation d'aires de stationnements

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Article N° 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article N° 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des monuments historiques ainsi que pour l'ensemble du secteur Nr du GAST.

Article Nr1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr2,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

Article Nr2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité énoncées à l'article L.111.3. du Code Rural :
 - la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
 - la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les cinq ans (5 ans) suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
 - la réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
 - le changement de destination pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve d'en garder les qualités architecturales d'origine.
 - l'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
 - des dépendances (garage, abri de jardin) détachées de la construction principale peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
 - le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels ou de matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Article Nr3 – Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

Article Nr4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité, télécommunications

Les branchements au réseau électrique basse tension et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

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

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

Article Nr5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nr6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nr2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

L'implantation des constructions autorisées peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural.

Article Nr7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, toutefois l'implantation peut être imposée pour des raisons d'ordre architectural.

Article Nr8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucun minimum de distance n'est imposé.

Article Nr9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (abris de jardin, garages...) peuvent être détachées de la construction principale aux trois conditions suivantes :

L'emprise au sol reste inférieure ou égale à la limite fixée ci-dessus,

Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété et se situer à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale dans le cas où cette dernière est construite en limite de l'emprise publique ou d'une voie.

Sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter, les surélévations sont interdites,
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 4,00 mètres au faîtage et 3,00 m à l'acrotère,
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

I – Aspect architectural :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'annexe n° 2 du présent règlement énonce quelques recommandations pour intervenir sur les anciens bâtiments et favoriser une restauration harmonieuse.

II - Clôtures :

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

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

III - Éléments de paysage :

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

Article Nr12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Article Nr 13 – Réalisation d'espaces libres et plantation aires de jeux et loisirs

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

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

Article Nr 14 – Coefficient d'occupation des sols

Pour l'application des dispositions de l'article Nr 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ANNEXES

ANNEXE n° 1**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT***(article 12 du présent règlement)*

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

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Logements locatifs avec prêts, aidés par l'Etat (article L 431-3 du Code de l'Urbanisme) Appartement en immeuble collectif <ul style="list-style-type: none"> - Chambre individuelle - Studio et 2 Pièces - 3 à 5 pièces - 6 pièces et plus <ul style="list-style-type: none"> - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation et groupe d'habitations - Foyer de personnes âgées 	- aucune place de stationnement n'est imposée mais la réalisation d'une place par logement est recommandée <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 2 chambres - 1,5 places par logement - 2 places par logement - 2,5 places par logement <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 10 logements
ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal Entrepôt Commerce de moins de 1 000 m ² de surface de vente Commerce de 1 000 m ² et plus de surface de vente Bureau – services - hôtel - restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors œuvre nette - 20 % de la surface hors œuvre nette - 60 % de la surface de vente - 20 places pour 100 m² de surface de vente - 60% de la surface hors œuvre nette
EQUIPEMENT	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré Stade - Terrain de sports Salle de spectacle, de réunions Autres lieux recevant du public	<ul style="list-style-type: none"> 1 place par classe * 2 places par classe * 10 % de la surface du terrain 1 place pour 5 personnes assises 50 % de la surface hors œuvre nette

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

Annexe n° 1bis

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

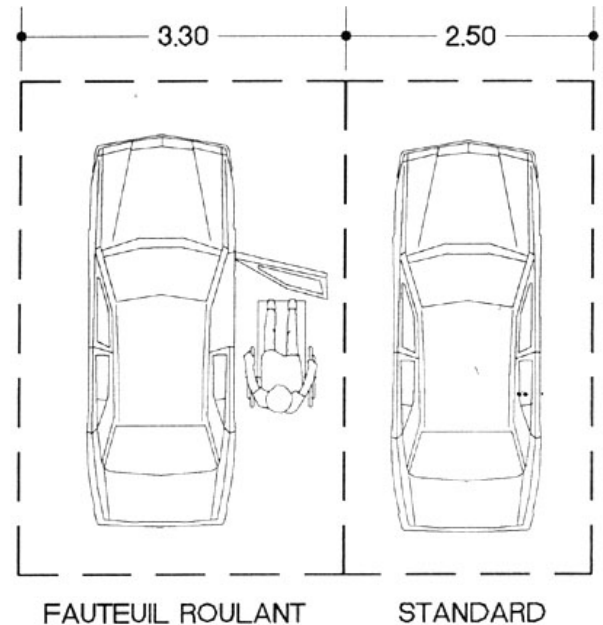
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES
AU PUBLIC

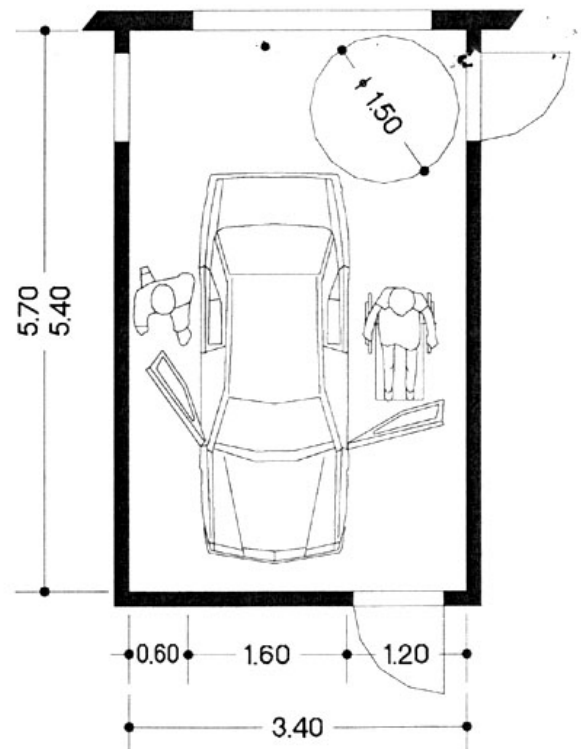
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS
NEUFS

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

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

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



ANNEXE n° 2

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS RURAUX

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

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier devra comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver. Les dispositions suivantes énoncent quelques recommandations dont il convient de s'inspirer.

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter le caractère du bâtiment d'origine.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement ou de modification des combles, on veillera au respect des volumes, à la qualité de la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois, bauge, granit, pierre de pays, enduits teints dans la masse), des proportions, des formes, des rythmes des percements et, d'une façon générale, au dessin de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierre aux angles, cheminées...).

Des adaptations pourront, le cas échéant, être apportées afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus, voire intégrant des normes relevant de la Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.)