

REGLEMENT ECRIT

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION DU 4 MAI 2012

Modification n°1 approuvée le 25 mars 2016

Modification n°2 approuvée le 16 mai 2016

Mise en compatibilité du PLU avec un projet
d'intérêt général approuvée le 30 juin 2022

**TERRITOIRES EN MOUVEMENT
AGENCE D'URBANISME**

SIEGE: 18 RUE THIERS 56000 VANNES
TEL : 02 97 47 58 74
FAX : 02 97 54 07 71
E-MAIL: AGENCE-TEM@WANADOO.FR

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES ZONES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	13
ZONE Ua1 : Urbanisation centrale (bourg), dense et continue – Habitat et activités compatibles	14
ZONE 1Aua : urbanisation future reprenant la structure du centre et nécessitant un schéma d'organisation	14
ZONE Ua2 : Urbanisation centrale des villages – Habitat et activités compatibles	16
ZONE Ub : urbanisation pavillonnaire en périphérie du bourg, continue ou non – Constructions en continuité de l'existant – Habitat et activités compatibles	18
ZONE 1Aub : urbanisation future reprenant la structure pavillonnaire (zone Ub) nécessitant un schéma d'organisation – Habitat et activités compatibles	18
UL et AUL -Urbanisation de loisirs	20
Ui : Zone d'activités artisanales et commerciales	22
1AUi : Urbanisation future à vocation d'activités	22
2AU/2AUi	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	24
A - ESPACE AGRICOLE	25
Na - ESPACE NATUREL	27
NI - ESPACE NATUREL DE LOISIRS	29
Nh - URBANISATION DES ECARTS DE CARACTERE NON TRADITIONNEL	31
Nr - SECTEUR DE RENOVATION DU BATI TRADITIONNEL	33
Nzh / Azh - ESPACES IDENTIFIEES COMME ZONES HUMIDES	35
ANNEXES	36
ANNEXE n° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	37
ANNEXE n° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL	49
ANNEXE n° 3 : TRAITEMENT DES CLOTURES	51

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bignan

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

• 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.

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

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

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application.

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

- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

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

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.

- les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003.

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées 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.

• Les zones urbaines dites «zones U»

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

• Les zones à urbaniser dites «zones AU»

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

• Les zones agricoles dites «zones A»

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

• Les zones naturelles et forestières dites «zones N»

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

• En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme concernant la restauration des monuments, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

• L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 5 - PERMIS D'AMENAGER/DECLARATION PREALABLE

Conformément aux articles R421-19 et R421-23, les travaux, installations et aménagements suivants sont soumis soit à permis d'aménager soit à déclaration préalable

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2ha : permis d'aménager
 - l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés : permis d'aménager
 - les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
 - à partir de 50 unités : permis d'aménager
 - de 10 à 49 unités : déclaration préalable
 - les affouillements du sol dont la profondeur excède 2m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2ha : permis d'aménager
- si la superficie est comprise entre 100 m² et 2ha : déclaration préalable.

A noter que tous ces travaux et aménagements s'ils sont prévus en secteurs sau-

vegardés, sites classés et réserves naturelles sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance.

ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

• 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 de construction.

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

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

ARTICLE 7 - PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

• 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 :

- 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 (L 91-2 du 03-01-1991).

- 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; les garages collectifs de caravanes.

- 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.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, panneaux solaires..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

ARTICLE 9 -PATRIMOINE

•Naturel :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 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 (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

•Architectural et urbain :

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 délimités au plan (zones Ua1, Ua2, A, Nr, Na).

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,

•Archéologique :

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Livre V du Code du patrimoine, décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, art. R.111-4 du Code de l'urbanisme,

- Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine) «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° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive . Article 1er : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des

éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises 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 ».

- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 332-3-1 du Code pénal - Loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 - art. 34) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du Code pénal.

Dans les zones de saisine associées aux sites archéologiques localisés, toute demande d'autorisation affectant le sous-sol devra être transmise à Monsieur le Préfet en application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE 10 -ESPACES BOISES

•Le classement des terrains en espace boisé classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU 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 en espaces boisés classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 11 - PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS

• L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- assurer une orientation favorable des constructions
- assurer des démarches innovantes en matière de développement durable
- assurer la réalisation de systèmes de production énergétique alternatifs intégrés à la construction.

•Des mesures dérogatoires qui se démarqueraient trop des caractéristiques du bâti environnant ne sauraient être autorisées dans les secteurs de patrimoine

identifiés par les zones Ua2 et Nr, ou dans le secteur de protection du patrimoine du cœur de bourg.

ARTICLE 12- RISQUES D'INONDATION

En toute zone, Le changement de destination des constructions existantes ne sera pas autorisé dans les secteurs identifiés au titre des risques d'inondation.

ARTICLE 13 - 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 entrepris pour la réalisation du projet.

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

•Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées 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 l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

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

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

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

- Annexe : Construction accolée à la construction principale.

- Intérêt collectif : équipements public ou privé à destination d'une mission d'intérêt général.

Dénomination PLU	Caractéristiques	Vocation
UA1	Secteur central du bourg	La zone UA1 est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.
UA2	Villages anciens	La zone UA2 est destinée exclusivement aux villages anciens où est possible une urbanisation de taille et capacité limitée, et où s'imposent des règles architecturales en vue d'harmoniser les constructions avec le patrimoine environnant.
UB	Urbanisation pavillonnaire du bourg	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat situées dans la périphérie du bourg. Sans caractère central marqué elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
UL et AUL	Urbanisation liée aux équipements publics et de loisirs	Les zones UI et AUI sont destinées à accueillir des constructions à vocation de loisir et des équipements publics.
1AUA	Urbanisation future, centrale	La zone 1AUA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu, en continuité de la zone centrale.
1AUB	Urbanisation future périphérique	La zone 1AUB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat situées dans la périphérie du bourg. Sans caractère central marqué elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu.
Ui	Zone d'activité artisanale et industrielle	La zone Ui est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances peu compatibles avec l'habitat.
1AUi	Urbanisation future : zone d'activité artisanale	La zone 1AUi est destinée aux activités de caractère professionnel de service, commercial et artisanal.
1AUi b	Urbanisation future : zone d'activité industrielle et artisanale du Barderff	La zone 1AUi b est destinée aux activités industrielles et artisanales, y compris celles relevant du régime des installations classées.
NH	Secteur périphérique du bourg et urbanisation des écarts	La zone Nh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat situées dans la périphérie du bourg et dans les écarts. Elle correspond à un type d'urbanisation de faible densité.
NR	Périmètres de rénovation	La zone Nr délimite les secteurs d'urbanisation ancienne méritant une protection particulière, et dont le caractère patrimonial peut justifier des changements de destination notamment dans le domaine du tourisme et de l'hôtellerie, à fin de rénovation et de mise en valeur du bâti.
NA	Zones de protection de l'espace naturel	La zone Na est affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
A	Zone agricole traditionnelle	La zone A est destinée à la protection des richesses naturelles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles, sylvicoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines.
NZH	Zones humides répertoriées dans les zones naturelles protégées	La zone Nzh est destinée à la protection stricte des zones humides. Toute modification du milieu y est interdite
AZH	Zones humides répertoriées répondant à un usage agricole	La zone Azh est destinée à la protection stricte des zones humides. Seules les activités agricoles n'entraînant pas de modification des milieux écologiques y sont autorisées.
2AU	Zones d'urbanisation à long terme	La zone 2AU est destinée à l'urbanisation à long terme. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que suite à une révision ou une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES ZONES

- ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9 - EMPRISE AU SOL
- ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12 - STATIONNEMENT - VOIR ANNEXES
- ART 13 - ESPACES A PLANTER
- ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- 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 carrossable permettant de répondre aux exigences de sécurité incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie au document graphique. Dans ces marges de recul pourront être autorisés les extensions des bâtiments existants.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable: Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- Eaux usées rattachement au réseau collectif ou assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- Dans les zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.
- Ecoulement des eaux pluviales: dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.
- Communication: les réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.
Un schéma d'organisation est obligatoire pour les parcelles de plus de 2 500m².

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

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

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour calculer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : **H** est la hauteur à l'égout de toiture et **d** est la distance entre le bâti et la limite séparative.

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

Sans objet.

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive 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 de construction.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Le niveau du sol fini du RDC ne peut dépasser + 0.5m par rapport au niveau du fil d'eau de la voie au droit de la construction.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes doivent être respectées :

Rénovation :

- La réutilisation de bâtiment ancien doit respecter le caractère du bâtiment existant.

• Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, doivent être respectés: les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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

• De légères adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit

des dispositions ci-dessus.

Construction :

- Pour les constructions situées à proximité de bâtis traditionnels, on doit veiller à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture.

Les annexes architecturales jointes au présent règlement viennent compléter ces recommandations dans les secteurs particulièrement sensibles en terme de patrimoine et précisent les règles à respecter pour une bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes, ...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone 1AUib du Barderff. Se reporter aux OAP pour connaître les modalités détaillées de traitement environnemental et paysager des aires de stationnement et des espaces non bâtis de ce secteur.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

- ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ART 11 - ASPECT EXTERIEUR
- ART 12 - STATIONNEMENT
- ART 13 - ESPACES A PLANTER

ZONE Ua1 :
Urbanisation centrale (bourg), dense et continue –
Habitat et activités compatibles

ZONE 1Aua :
 urbanisation future reprenant la structure du centre
 et nécessitant un schéma d'organisation

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants, relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les Parcs Résidentiels de Loisir.
- Habitations Légères de Loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux 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.

Les opérations comprenant plus de dix logements sous réserve qu'elles comportent une proportion de 20 % de logements sociaux.

Sur les linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux à condition qu'une autorisation de la Mairie ait été délivrée.

Pour la zone 1AUa, les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le schéma de principe figurant au document d'orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, sentiers piétons et touristiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- L'assainissement doit se faire par le rattachement au réseau collectif d'assainis-

sement.

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.

- Afin de permettre une infiltration maximum des eaux pluviales, et réduire ainsi les phénomènes de ruissellement, les parcelles ne pourront être imperméabilisées à plus de 50 %.

- Les réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.

- L'implantation de la construction peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines d'autres constructions.

- Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales et ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une au moins des limites séparatives.

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

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Sans objet

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture : 7 mètres

- Acrotère : 8 mètres

- Faîtage: 12 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

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

Dans le secteur de protection du patrimoine délimité au plan, la différence de hauteur à l'égout ou au faîtage d'une construction nouvelle ne saurait excéder 1,50 mètres par rapport à une construction pré-existante qu'elle viendrait jouxter.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.

Les dispositions de l'annexe 2 sont rendues obligatoire sur le secteur de protection du patrimoine délimité au règlement graphique.

ART 12 - STATIONNEMENT :

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou tout autre terrain distant de moins de 200 mètres de l'opération concernée. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ZONE Ua 2 :

Urbanisation centrale des villages de caractère –

Habitat et activités compatibles

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants, relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur les voies départementales.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- L'assainissement doit se faire par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.

- Les réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

-
- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.
 - L'implantation de la construction peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines d'autres constructions.
 - Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales et ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une au moins des limites séparatives.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect .

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Sans objet

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture et acrotère : 5 mètres
- Faîtage: 8 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les prescriptions imposées dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ART 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du code de l'urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ZONE Ub :
urbanisation pavillonnaire en périphérie du bourg, continue ou non –
Constructions en continuité de l'existant –
Habitat et activités compatibles

ZONE 1Aub :
urbanisation future reprenant la structure pavillonnaire (zone Ub) nécessitant
un schéma d'organisation

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat. Installations et travaux divers suivants, relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux 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.

Les opérations comprenant plus de dix logements sous réserve qu'elles comportent une proportion de 20 % de logements sociaux.

Pour la zone 1AUB, les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, sentiers piétons et touristiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération ne peut prendre accès directement ou par débouché d'une voie interne nouvelle le long de la RD 767.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement

individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.

- Afin de permettre une infiltration maximum des eaux pluviales, et réduire ainsi les phénomènes de ruissellement, les parcelles ne pourront être imperméabilisées à plus de 50 %.

- Les réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum des limites de voies et emprises publiques.

- L'implantation de la construction peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines d'autres constructions.

- Pour les annexes et dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales et ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une au moins des limites séparatives.

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

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Constructions à usage d'activité économique : 60 %

Autres construction : 40 %

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egoût de toiture et acrotère: 5 mètres.

Façade: 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

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

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou tout autre terrain distant de moins de 200 mètres de l'opération concernée. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres. En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

UL et AUL - URBANISATION DE LOISIRS

Secteur d'Urbanisation destiné à accueillir des activités de loisirs, d'accueil et de restauration

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage de logements, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UI2.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, d'accueil touristique et de loisir.
- Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur et de ne pas être réalisé avant les locaux d'activités.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectifs.

En secteur AUI, les habitations légères de loisirs et Parcs Résidentiels de Loisir, sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, sentiers piétons et touristiques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.
- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.
- Afin de permettre une infiltration maximum des eaux pluviales, et réduire ainsi les phénomènes de ruissellement, les parcelles ne pourront être imperméabilisées à plus de 50 %.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. Toutefois, en cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite des voies ou emprises publiques.

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Sans objet

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les recommandations dont il y'a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.

ART 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé prévu en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de hauteur par 200 m² de terrain.

ART 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Ui : Zone d'activités artisanales et commerciales

1AUi : Urbanisation future à vocation d'activités

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en Ui2
- Installations et travaux divers suivants, relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Le logement de fonction lié aux activités commerciales et artisanales, sous réserve qu'ils soient conformes aux dispositions de l'arrêté relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, et qu'il soit incorporé au bâtiment.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum de 3,5 mètres doit être réservé en vu d'assurer la sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire. Dans les zones d'activités à risques, les eaux de ruissellement devront être filtrées avant leur rejet au milieu naturel, à travers des dispositifs appropriés (bacs décanteurs, séparateurs d'hydrocarbure, etc). Les réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

Par rapport aux voies existantes ou à créer, les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :

- 10 mètres minimum de l'emprise des voies et emprises publiques pour les constructions relevant du régime des installations classées,
- 5 mètres minimum pour les autres.

L'implantation de la construction peut être imposée, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines d'autres constructions.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les installations classées soumises à déclaration et à autorisation, les marges d'isolement par rapport aux zones U et AU sont respectivement de 20 et 50 mètres (dans ces marges pourront être admises les activités ne comportant pas de nuisances).

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de H/2 (H étant la hauteur à l'égout), sans être inférieure à 3 m.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

- 60 %
- Non limité pour les constructions à usage d'intérêt public.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage de logement de fonctions doivent s'harmoniser avec les constructions principales.
- Les clôtures sont définies par les règlements particuliers de lotissements. Sinon: grillage simple sur poteaux métalliques doublé de haies végétales.
- Les constructions et stationnement devront respecter les dispositions d'intégration paysagère contenues dans l'étude Loi Barnier.

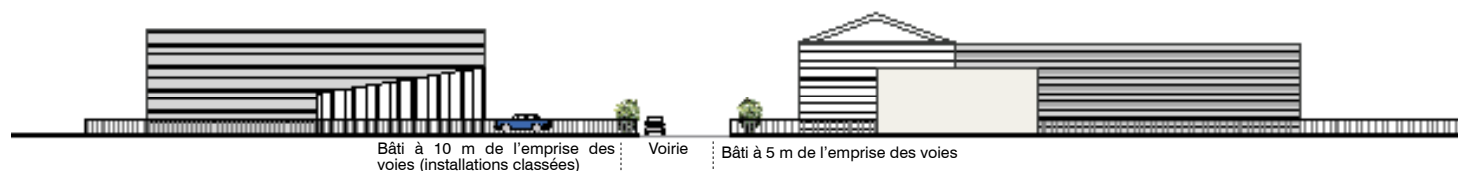
ART 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- L'annexe 1 du règlement définit les normes applicables.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige, plantations formant écran, et paysagées.

ILLUSTRATIONS RELATIVES AUX ARTICLES 6 ET 10 :



1AUib : Urbanisation future à vocation d'activités

Implantation d'un site industriel au Barderff

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes constructions et installations non visées à l'article 2 ;

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques liés et nécessaires aux activités économiques industrielles et artisanales, y compris celles relevant du régime des installations classées sous réserve du respect des normes de rejet dans l'environnement.

Article 3 : Accès et voirie

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

Un accès minimal de 3,50m doit être réservé en vu d'assurer la sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Réseaux souples : les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

Adduction en eau potable : toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement des 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 collectif d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, ou en dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude

de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.

Les constructions devront être implantées de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Il conviendra que les mises aux normes des installations individuelles d'assainissement autonomes privilégient le traitement ou l'évacuation des eaux usées par infiltration dans le sol.

Écoulement des eaux pluviales : l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle et privilégier les techniques d'infiltration les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Étant donnée la nature des activités autorisées dans la zone, les eaux pluviales devront être recueillies, en dehors des zones humides identifiées au plan de zonage, dans un dispositif permettant d'assurer leur épuration avant leur rejet au milieu naturel.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Articles 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en dehors de la marge de recul de la RD181. Les stationnements pourront être réalisés dans ce recul, sous réserve d'un traitement paysager de qualité permettant de constituer un écran végétal depuis la voie.

Si elles ne relèvent pas du régime des installations classées (réglementation spécifique), les constructions et installations peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne relèvent pas du régime des installations classées (réglementation spécifique), les constructions et installations peuvent être implantées en limite séparative.

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

Sans objet

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Sans objet

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par la simplicité des proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Les enseignes devront être parfaitement intégrées et ne pas compromettre l'homogénéité et la qualité architecturale de la zone.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, elles doivent être constituées de grilles, grillages ou panneaux grillagés, de teinte sombre, dont la hauteur est limitée à 2,00m. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale constituée d'essences locales.

Les aires de stockage et de dépôt de matériaux et matériels doivent être situées en dehors des marges de recul de la route départementale et masquées par des dispositifs adaptés.

Article 12 : Stationnement

Les stationnements doivent être réalisés en dehors des voies publiques et réalisés sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement à créer devra permettre de satisfaire aux besoins des activités implantées. Se reporter aux OAP de la zone 1AUib pour connaître les modalités détaillées.

Article 13 : Espaces à planter

La marge de recul de la RD181 doit être paysagée par des plantations favorisant l'intégration paysagère du site.

2AU ; Zone d'urbanisation à long terme à destination d'habitat

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2
- 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 loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir.
- 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.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitat ou d'activités, sous réserve que la zone ait été inscrite en zone d'urbanisation à court terme par le biais d'une révision ou une révision simplifiée du plan local d'urbanisme.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

sans objet

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sans objet

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

A - ESPACE AGRICOLE

Secteur destiné à être protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Ab - secteurs agricoles à proximité des habitations, où les activités incompatibles avec l'habitat sont interdites

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol, à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article 2 suivant.

En secteur Ab uniquement : les activités incompatibles avec l'habitat.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- L'édification des constructions à usage de logement de fonction lié au fonctionnement des exploitations agricoles, dans la limite d'un seul logement par exploitation, si la construction se trouve à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son lieu principal d'activité, sous réserve qu'ils soient incorporés au bâtiment composant le corps principal de l'exploitation, et dans la limite de 35 m² de SHON.
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 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.
- La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et intégrés à leur environnement
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres compati-

bles avec la vocation de la zone à l'exclusion des structures d'hébergement.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- la rénovation sans changement de destination, mais sans création de logement nouveau, de bâtiments existants non en ruine, sous réserve du respect des règles de réciprocité (art L 11-3 du code rural), et si ces bâtiments sont repérés par une étoile sur le règlement graphique du présent PLU.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone et la construction de dépendances des habitations (garages, abris de jardin, etc...), dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements permanents nouveaux.
- Les dépendances, dans la limite des extensions autorisées dans la zone, et sous réserve qu'elles ne soient pas édifiées à plus de 50 mètres des habitations dont elles dépendent.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum de 3,5 mètres doit être réservé en vue d'assurer la sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur: RD 1, 11, 150, 123, 155, 181, et RD 24 et 767, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement

individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies, les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
- A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 0 ou H/2 mètres, sans pouvoir être inférieur à trois mètres (ou H est la hauteur à l'égout de toiture).
- La réglementation définit les marges d'isolement des constructions renfermant des animaux vivants, par rapport aux zones U, AU, et NI.

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

- Non limité

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

- Les dépendances détachées de la construction principale ne pourront excéder 30 m² d'emprise au sol et doivent se situer sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments utilitaires : non limité
- Habitations : 4 m à l'égoût de toiture; 9 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une qualité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.
- Dans le cas de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au règlement graphique, ces recommandations deviennent des prescriptions imposées.

- Dans les cônes de vue identifiés au règlement graphique, les constructions devront s'implanter de manière à ne pas limiter les perceptions lointaines sur le grand paysage.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de hauteur par 200 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur un plan annexé au PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Na - ESPACE NATUREL

Espace naturel destiné à être protégé en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages; et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique - et Exploitations forestières

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article Na2
- 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 loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir.
- 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.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- la rénovation et le changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone et la construction de dépendances des habitations (garages, abris de jardin, etc...), dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum de 3,5 mètres doit être réservé en vu d'assurer la sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

•Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur : RD 1, 11, 150, 123, 155, 181, et RD 24 et 767, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF, et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies toutefois d'autres possibilités pourront être admise pour des raisons d'architecture.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

- Non limité

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Sans objet

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur

des constructions qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les prescriptions imposées dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.
- Les démolitions de constructions existantes sont soumises à un permis de démolir
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur le règlement graphique du présent PLU: tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

NI - ESPACE NATUREL DE LOISIRS

Espace à caractère naturel destiné à accueillir des activités extérieures de loisirs

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations; tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers au sens de l'article R442-2 ; tout aménagement autre que ceux visés à l'article NI2.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- La construction de loges de gardien avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées.
- Les résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les constructions à usage d'intérêt collectif.
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein-air.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des habitations légères de loisir, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès minimum de 3,5 mètres doit être réservé en vu d'assurer la sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

- Non limité

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

- Non limité

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Bâtiments à usage d'intérêt général : non limité

-Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.

-La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur-tige par 200 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur un règlement graphique du présent PLU; tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Nh - URBANISATION DES ECARTS DE CARACTERE NON TRADITIONNEL
Secteur d'urbanisation de taille et de capacité limité

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers suivants, relevant de l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- Carrières et mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de Loisir.
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les dépendances détachées de la construction principale de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3.5 m de hauteur.
- L'implantation de plus d'une dépendance par unité foncière.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Un accès suffisant doit être réservé notamment en vue d'assurer la sécurité incendie.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé sur : RD 1, 11, 150, 123, 155, 181, et RD 24 et 767, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 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 à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol, et conformément aux dispositions du SPANC.

- L'écoulement des eaux pluviales doit se faire dans le réseau collecteur, ou par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, à la charge exclusive du propriétaire.
- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie suffisante pour réaliser une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU. Le long des autres voies, elles doivent s'implanter à au moins cinq mètres de la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales et ou dépendances doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres sur une au moins des limites séparatives.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Construction à usage d'activité économique : 60 %
Autres constructions : 30 %

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.
Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées.
La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'annexe 2 du présent règlement expose les recommandations à prendre en compte dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation. L'annexe 3 expose les prescriptions imposées dans la réalisation des clôtures.

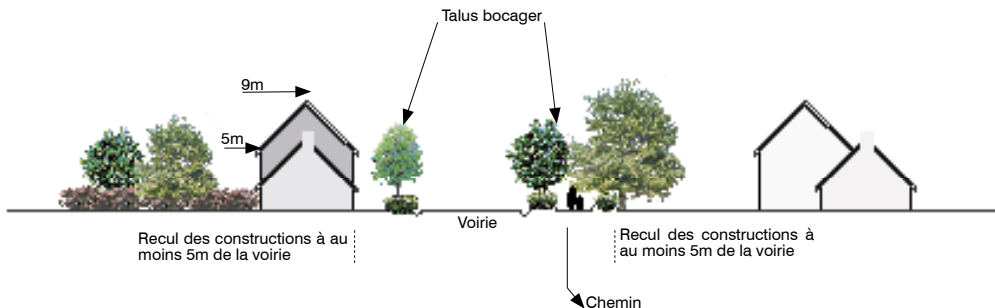
ART 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques en respectant les normes de l'annexe 1 du règlement.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité de les réaliser, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ILLUSTRATIONS RELATIVES AUX ARTICLES 6 ET 10 :



Nr - SECTEUR DE RENOVATION DU BATI TRADITIONNEL Secteur de patrimoine ancien à protéger

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction nouvelle à l'exception des cas visés à l'article Nr2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article 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 aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisir, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisir.
- 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.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces zones, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- la réfection de bâtiments existants non en ruine.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre dans un volume au maximum égal au volume avant 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 après le sinistre
- la rénovation sans changement de destination, de bâtiments existants non en ruine.
- l'extension mesurée des constructions existantes et l'édification de dépendances, pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- Le changement de destination pour création de logements, petites activités artisanales ou commerciales de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine, et qu'elles n'apportent pas de gêne aux activités agricoles localisées sur la zone ou à proximité.

- Les dépendances à ces bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou par un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Accès de 3,5 mètres minimum, sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur : RD 1, 11, 150, 123, 155, 181, et RD 24 et 767

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.
- Sauf installation classée, l'assainissement doit se faire soit par le rattachement au réseau collectif d'assainissement, soit par une installation d'assainissement individuel adapté à la pédologie, la topographique et à l'hydrologie du sol, conformément aux dispositions du règlement graphique annexé au présent PLU.
- Ecoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire.
- Réseaux EDF et téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de limite

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies, les constructions autorisées à l'article 2 du règlement de la présente zone peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul le long des routes départementales, figurant au règlement graphique du PLU, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

- Non limité

ART 9 - EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (CES)

Sans objet

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites
- Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.
- Les annexes 2 et 3 du présent règlement exposent les prescriptions imposées dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation des clôtures.
- Toute démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

ART 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon l'annexe 1 du règlement.

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les EBC sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de hauteur par 200 m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran par plantation d'essences locales.

NZH ET AZH - ZONES HUMIDES

Espaces naturels destinés à être protégés en raison de leurs caractères de zones humides

Zones destinées aux activités agricoles sous réserve que ces dernières ne portent pas atteinte à l'intégrité des zones humides

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation
- Tous travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à déclaration préalable, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2, et notamment :
 - les dépôts divers,
 - la création de plans d'eau et de bassins d'orage,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - les boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- 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, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- 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.
- Les abris de jardin

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les travaux d'intérêt collectif, installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile
- Les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative et ce notamment pour des bâtiments agricoles,
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres non cimentés, non bitumés ; les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public. Lors de leur réalisation ou aménagement, un dossier «loi sur l'eau» devra être déposé au service de la Police de l'eau de la Direction Départementale des

Territoires et de la Mer.

- Les mesures de conservation et de protection de ces milieux humides.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

sans objet

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

sans objet

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

sans objet

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

sans objet

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

sans objet

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

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

sans objet

ANNEXES

ANNEXE N° 1 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • APPARTEMENT EN IMMEUBLE COLLECTIF : -STUDIO..... -2 PIÈCES ET PLUS (HORS PIÈCES D'EAU)..... • GROUPE D'HABITATIONS..... • MAISON INDIVIDUELLE HORS LOTISSEMENT..... • LOTISSEMENT À USAGE D'HABITATION..... • FOYER DE PERSONNES ÂGÉES..... • LOGEMENTS LOCATIFS AVEC PRÊTS AIDÉS PAR L'ETAT (ART L421-3 DU CODE DE L'URBANISME)..... 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 PL. PAR LOGEMENT • 1,5 PL. PAR LOGEMENT + 1 PLACE BANALISÉE POUR 4 LOGEMENTS • 1 PL. PAR LOGEMENT + 1 PLACE BANALISÉE POUR 2 LOGEMENTS • 2 PL. PAR LOGEMENT • 2 PL. PAR LOGEMENT PLUS 1 PL. BANALISÉE POUR 4 LOGEMENTS • 1 PL. POUR 5 LOGEMENTS • AU MAXIMUM UNE PLACE PAR LOGEMENTS
ACTIVITES ET SERVICES	
<ul style="list-style-type: none"> • PISCINE,PATINOIRE..... • STADE, TERRAIN DE SPORT..... • SALLE DE SPECTACLE, DE RÉUNION..... • CINÉMA..... • HÔPITAUX, CLINIQUES, ÉTABLISSEMENTS MÉDICAUX..... • ETABLISSEMENT INDUSTRIEL OU ARTISANAL, ENTREPÔT..... • ETABLISSEMENT DU PREMIER DEGRÉ..... • COMMERCE, ET AUTRES SERVICES : - MOINS DE 150 M² DE SURFACE DE VENTE - DE 150 À 500 M² DE SURFACE DE VENTE - PLUS DE 500 M² DE SURFACE DE VENTE • BUREAU – SERVICES..... • HÔTEL-RESTAURANT..... 	<ul style="list-style-type: none"> • 50 % DE LA SHON • 10 % DE LA SURFACE DU TERRAIN • 1 PLACE POUR 5 PERSONNES ASSISES • 1 PLACE POUR 3 FAUTEUILS AU MAXIMUM • 50 % DE LA SHON • 30 % DE LA SHON • 1 PLACE PAR CLASSE - PAS DE MINIMUM - MINIMUM DE 1 PLACES POUR 50 M² DE SURFACE DE VENTE - MINIMUM DE 1 PLACE POUR 30 M² DE SURFACE DE VENTE • 60 % DE LA SHON • 1 PLACE POUR 10 M² DE SALLE DE RESTAURANT

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

Il convient de compter 25 m² 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).

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

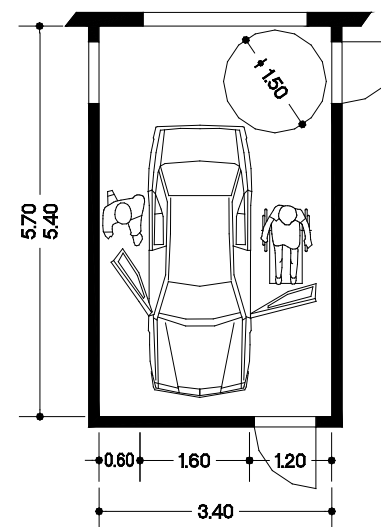
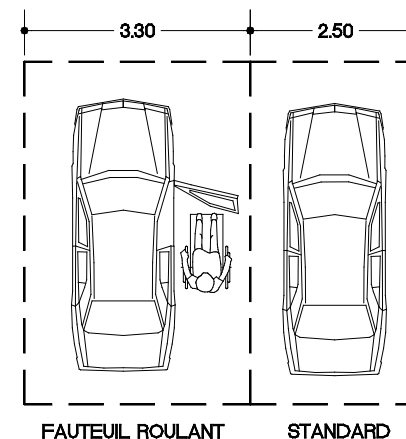
- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
 - d'une largeur de 0.80m,
 - libre de tout obstacle,
 - protégée de la circulation,
 - sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.
- Les emplacements réservés sont 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.



- **AFIN :**
- d'éviter la destruction de bâtiment ou d'ensembles de bâtiments remarquables sur le plan architectural et (ou) historique,
 - d'inciter à leur rénovation harmonieuse.
 - de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité.
 - de veiller à la bonne insertion des constructions neuves dans des espaces naturels remarquables,
- Les recommandations suivantes doivent être respectées dans les zones Ua2, Nr, Nh, Na, tel que précisé dans le règlement, ainsi que dans la zone de protection du patrimoine du cœur de bourg délimité au règlement graphique. Le recours à un conseil du SDAP, du CAUE ou d'un architecte-conseil est recommandé pour l'obtention d'un permis de construire.
- Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiment ancien, 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 pourra comporter :
- des photographies rendant compte des bâtiments concernés,
 - des photographies de leur environnement proche
 - des parties à démolir et à conserver pour les constructions neuves du cadre dans lequel le projet se situera.
- Dans le cas de constructions situées sur l'ensemble des zones N et afin d'éviter un impact négatif des constructions sur le grand paysage, une photographie du terrain depuis les vues lointaines pourra être exigée.
- Les dispositions suivantes devront être respectées.
- RESTAURATION:**
- La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.
- Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc.).
- Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.
- De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.
- CONSTRUCTION EN TOUT SECTEUR**
- Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site bâti compris dans les limites de la zone.
- On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.).
- Les constructions devront s'harmoniser par leur teinte aux constructions environnantes.
- Sont fortement déconseillées les constructions comportant des dispositions architecturales étrangères en forme ou en volume avec les constructions avoisinantes. L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- Dans les zones déjà construites, les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.
- En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement naturel.
- En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux répondant aux essences visées à l'annexe trois pourront être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.
- PRESCRIPTIONS A RESPECTER DANS LES ZONES UA2 ET NR**
- Les pentes de toiture du corps principal de bâtiment seront comprises entre 35 et 45 degrés.
- Des rappels de pierre devront être mis en œuvre sur les façades en co-visibilité avec le bâti ancien.

-
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges.
 - La hauteur de la façade devra être au moins aussi haute que celle de la toiture (5 mètres à l'égout, 8 mètres au faîtage).

PRESCRIPTIONS A RESPECTER DANS LA ZONE DE PATRIMOINE DU COEUR DE BOURG DELIMITEE AU PLAN

- Les pentes de toiture du corps principal de bâtiment seront comprises entre 35 et 45 degrés.
- Les ouvertures devront être nécessairement plus hautes que larges.
- Les lucarnes devront être en continuité de la façade, à cheval sur l'égout de toiture.
- Les hauteurs à l'égout et au faîtage ne pourront excéder une différence de 1,50 mètres par rapport à la hauteur à l'égout de constructions préexistantes qu'elles viendraient jouxter.
- Les volumes seront simples, de forme rectangulaire, la longueur de la façade du volume principal étant supérieure à celle du pignon.

- Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé.

- Certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent.

- Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

PRESCRIPTIONS A RESPECTER DANS LES ZONES U ET AU :

- En limite d'emprise des voies, les clôtures doivent consister en l'un des types suivants :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir
- grillages simples sur poteaux métalliques, inséré dans une double haie vive, ou en bois d'une hauteur maximale de 1,5 mètres au-dessus du sol naturel.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, doublés ou non d'une haie végétale, surmonté éventuellement d'une lisse, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètres de hauteur.
- Les murs maçonnés (parpaing enduit ou pierre apparente) de 2 mètres de hauteur maximum, lorsqu'il constitue le prolongement d'une construction existante.

- Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite de ton clair pourront atteindre une hauteur de deux mètres, de même que les palissades en bois ajouré ou non, ou en brande.

- Dans les zones Ub et Nh, les clôtures situées en limite d'espace naturel doivent permettre de faciliter l'intégration des constructions dans leur environnement. Elles devront consister en l'un des types suivants :

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir
- grillages simples sur poteaux métalliques, inséré dans une double haie vive, ou en bois d'une hauteur maximale de 1,5 mètres au-dessus du sol naturel.
- Murs bahut en pierre d'une hauteur maximale de 0,8 m, surmonté d'une haie.

PRESCRIPTIONS A RESPECTER DANS LES ZONES A ET N

- Les clôtures en secteurs périphériques devront reprendre un aspect naturel de haies vives. On distingue les haies vives bocagères des haies vives de jardins.

- Les haies vives bocagères

Elles sont conseillées dans les secteurs éloignés, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local. Lorsqu'elles sont accompagnées de talus existants, on veillera à les maintenir et à les entretenir.

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, acacia, etc.
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, pruneliers, laurier-tin, saules, etc.

Les talus existants doivent être maintenus et entretenus

- Les haies vives de jardins.

- Elles sont conseillées au sein des zones peu denses, à l'intérieur des zones urbanisées.

- Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une grande variété de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autre part, la présence de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.