

COMMUNE DE BRECH



PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT**

**Approbation en date du 17 novembre 2006**

**Modification en date du 24 septembre 2010**

**Modification en date du 26 mars 2012**

**Le Maire,  
Paul BAUDIC**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

	<b>Page</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	10
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	18
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	29
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>35</b>
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AUa	36
Chapitre II Règlement applicable à la zone 1AUb	44
Chapitre III Règlement applicable aux zones 1AUe	52
Chapitre IV Règlement applicable aux zones 1AUi	56
Chapitre V Règlement applicable aux zones 2AU	63
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>66</b>
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	67
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>77</b>
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	78
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nh	89
Chapitre III Règlement applicable aux zones Nr	97
<b>ANNEXES</b>	<b>103</b>
Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	104
Annexe 2 Aspect des constructions	106

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

**a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-13, R 111-14, du Code de l'Urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.**

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- 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° 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 prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du code de l'environnement,

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

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**a) Les zones urbaines dites "zones U"**

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

**b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"**

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

**c) Les zones agricoles dites "zones A"**

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

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

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

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## ARTICLE 5 - DEFINITIONS

### – 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 élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation et les sentiers piétonniers, 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.

## ARTICLE 6 - DENSITE

### I. 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 de modénature en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### II. Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

### III. 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 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (\*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés.*
- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
  - les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.
- d) les aménagements prévus par l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme.

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).

## **ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES**

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

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

## **ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « 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 ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".



## ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2.5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## ARTICLE 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi. Il en est de même pour les opérations de mise aux normes prévues à l'article L 146-4-1

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

<b>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua</b>
---

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre ancien de l'agglomération.

Uab correspondant au secteur dense du quartier de Penhoët

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- En application de la Loi "Engagement National pour le logement" modifiée par la loi "Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion" et de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux sur :

- l'ensemble des zones Ua et Ub définies par le PLU
- l'ensemble des zones 1 Aua et 1 Aua 1 définies par le PLU

Cette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure.

Les logements locatifs sociaux à produire sont les suivants :

- les logements locatifs publics conventionnés (CCH article L 302-5)
- les logements locatifs sociaux neufs (logements ordinaires ou logements foyers) construits par les OPH et les SA HLM, financés à l'aide du PLI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et du PLS (Prêt Locatif Social) ;
- les logements locatifs sociaux acquis et éventuellement améliorés (logements ordinaires ou logements foyers) par les bailleurs sociaux (OPH et SA HLM), les collectivités locales, les CCAS, les associations agréées par le Préfet et œuvrant pour le logement des personnes défavorisées et financés en PLAI, PLUS ou PLS.

- .

**ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- Les abris de jardin, de stockage de bois et abri pour animaux détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,00 m au faitage et ceci dans la limite d'un seul abri par unité foncière,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- la construction d'éoliennes sur supports.

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

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

En secteur Uaa

- Les constructions autorisées à l'intérieur du périmètre de la servitude mis en place pour l'article L123-2-a du Code de l'urbanisme, ne pourront être supérieures à 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

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

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

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

## **II. Accès**

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

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité et téléphone**

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

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

#### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant

à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- **En secteur Uaa, Uab**, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les 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.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.

Les dépendances de la construction principale lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baie éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****En secteur Uaa, Uab**

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

**ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture et au faîtage,
  - à l'acrotère (bâtiments annexes, dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Uaa	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Uab	6.00 m	11.00 m	4.00 m

- La hauteur maximale des constructions ou éléments de construction couvertes en arrondie ou en arc de cercles ne devra pas dépasser la hauteur de 4.00 m.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Lorsque le terrain se situe en contrebas de la voie, le point de référence sera le niveau de la voie au droit de la parcelle.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50m au dessus du terrain moyen naturel ( avant terrassement ) sous l'emprise de la construction.
- Pour les agrandissements d'habitation existante, le niveau du rez de chaussée du projet pourra atteindre le niveau du rez de chaussée existant.

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

En dehors des zones ou périmètres de protection relatifs aux servitudes concernant le patrimoine culturel et définis par l'annexe I-B de l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme, le bardage des pointes de pignons est admis.

Le bardage des chevronnières y est par contre interdit.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

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

Le bardage des chevronnières est interdit.

Les bardages autres seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

### **Clôtures :**

– Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

1. Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :

- d'un mur de pierres d'une hauteur maximale de 1,30 m
- d'un mur de pierres ou de parpaings enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m éventuellement surmonté de deux lisses horizontales de 15 cm ajourées ou de lisses verticales de 10 cm ajourées, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m.
- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.
- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
- d'une haie végétale d'essences locales de composition variée d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.  
Ces clôtures pourront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,50m qu'il convient d'entretenir. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative.

2. Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont seules admises:

- d'un mur de pierres d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un mur de pierres ou de parpaing enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- d'un muret de parpaings enduits ou de pierre d'une hauteur de 0,40m surmonté de claustra bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.



- d'un grillage vert sur poteaux métalliques ou en bois éventuellement composé d'un rang de parpaing enduit surmonté d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 m.
- d'un talus existant à conserver.
- d'une haie végétale de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.
- de claustras en bois d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1m.
- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.

### Dispositions particulières

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (école, cimetière, parc des sports : une hauteur différente sera autorisée pour les grillages et murs) et pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation (des talus pourront être réalisés).

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement

## ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

<b>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub</b>
--

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uba et Ubb, destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Ube, destiné aux équipements publics.
- Ubl, destiné aux activités de sports et de loisirs

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En application de la Loi "Engagement National pour le logement" modifiée par la loi "Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion" et de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux sur :
  - l'ensemble des zones Ua et Ub définies par le PLU
  - l'ensemble des zones 1 Aua et 1 Aub définies par le PLU
 Cette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure.
 

Les logements locatifs sociaux à produire sont les suivants :

  - les logements locatifs publics conventionnés (CCH article L 302-5)
  - les logements locatifs sociaux neufs (logements ordinaires ou logements foyers) construits par les OPH et les SA HLM, financés à l'aide du PLI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et du PLS (Prêt Locatif Social) ;
  - les logements locatifs sociaux acquis et éventuellement améliorés (logements ordinaires ou logements foyers) par les bailleurs sociaux (OPH et SA HLM), les collectivités locales, les CCAS, les associations agréées par le Préfet et œuvrant pour le logement des personnes défavorisées et financés en PLAI, PLUS ou PLS.

## ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En secteurs Uba et Ubb :

- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardin, de stockage de bois et abri pour animaux détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,00 m au faitage et ceci dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- la construction d'éoliennes sur supports.

#### **En secteur Ube**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle autorisée en article Ub2.
- Toutes constructions autres que les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs liés au secteur administratif, scolaires, sportifs, de loisirs ou pour les services techniques de la ville.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Les abris de jardin, de stockage de bois et abri pour animaux détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,00 m au faitage et ceci dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- la construction d'éoliennes sur supports.

**En secteur Ubl :**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle autorisée en article Ub2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Les abris de jardin, de stockage de bois et abri pour animaux détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,00m au faitage et ceci dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
- la construction d'éoliennes sur supports.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article UB 2.

**ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****En secteur Uba et Ubb :**

- L'implantation, l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- les constructions de toute nature, installations ; dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

**En secteur Ube :**

- Les constructions et installations relevant des équipements publics.
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur et qu'elles soient incorporées au bâtiment principal.

**En secteur Ubl :**

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

**ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile, et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite pour des projets ne comportant qu'un seul logement.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :
  - A 82
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - RD 768

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Aucune opération ne peut être desservie par :

- les pistes cyclables
- les sentiers piétons

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité et téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b. Eaux pluviales**

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

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

#### **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie permettant la réalisation d'un système d'assainissement individuel en fonction des résultats de l'étude de sols déterminant la filière d'assainissement admise.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Le long des autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les dépendances de la construction principale, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.



Toutefois, cette distance peut-être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

Secteurs	Terrain non desservi par le réseau d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	60%	50%	70%	60%
Ubb	40%	30%	50%	40%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas limitée.
- Dans le cadre de lotissement ou de groupe d'habitations, l'emprise au sol est définie sur l'ensemble de l'emprise de l'opération pour être ensuite répartie sur les îlots de construction ou parcelles constructibles.
- **En secteurs Ube et Ubl. :**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère est fixée comme suit :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
Uba	6.00 m	11.00 m	4.00 m
Ubb	4.00 m	9.00 m	4.00 m

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

- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt publics ou collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- Pour les toitures courbes, le point le plus haut de la toiture est assimilé au faîtage.
- **En secteur Ube et Ubl** , la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

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

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

Le bardage des chevronnières est interdit.

Les bardages autres seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

**Clôtures :**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

**1** Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :

- d'un mur de pierres d'une hauteur maximale de 1,30 m
- d'un mur de pierres ou de parpaings enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur

maximum de 0,80 m éventuellement surmonté de deux lisses horizontales de 15 cm ajourées ou de lisses verticales de 10 cm ajourées, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m.

- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.
- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
- d'une haie végétale d'essences locales de composition variée d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.

Ces clôtures pourront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,50m qu'il convient d'entretenir. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative.

**2** Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont seules admises :

- d'un mur de pierres d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un mur de pierres ou de parpaing enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- d'un muret de parpaings enduits ou de pierre d'une hauteur de 0,40 m surmonté de claustra bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.
- d'un grillage sur poteaux métalliques ou en bois éventuellement composé d'un rang de parpaing enduit surmonté d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 m.
- d'un talus existant à conserver.
- d'une haie végétale de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.
- de claustras en bois d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.

**Dispositions particulières**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (école, cimetière, parc des sports : une hauteur différente sera autorisée pour les grillages et murs) et pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation (des talus pourront être réalisés).

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain 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 technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public visées à l'article R 442-2 a et b du Code de l'Urbanisme doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces vert (hors voirie et stationnement) exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons. représentant :

**En secteur Uba et Ubb** : 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La moitié de cette superficie devra être d'un seul tenant.

**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols ne peut excéder :

Secteurs	Terrain non desservi par le réseau d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions	Construction à usage d'activités économiques	Autres constructions
Uba	60 %	50 %	70 %	60 %
Ubb	40 %	30 %	50 %	40 %

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

**En secteur Ube et Ubl**

Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt public ou collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère professionnel, industriel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,
- Uif destiné aux installations ferroviaires et à la création d'une gare intermodale de transports.

**Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur Uia**

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

**En secteur Uif**

Les constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités ferroviaires ou de transports.

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

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - et pour ceux exposé au bruit de la voie A 82, qu'il soit conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30/5/1996 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les installations et constructions à vocations de loisirs ( Night-club, Bowling, sports mécaniques etc...).
- En secteur Uif les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- En secteur Uif les commerces et toutes les constructions annexes liées et nécessaire à l'exploitation, gestion, ou commodité d'une gare intermodale de transports ( bus, vélos, voitures, piétons.).

**ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins de 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

## II. Accès

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- A 82 et ses bretelles de raccordement

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :

- RD 768

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

## ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

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

### II. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

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



**b) Eaux pluviales**

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

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

**ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.
  - Le long des autres voies les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5,00m de la limite de l'emprise des voies.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

**ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Ua et Ub et des secteurs Au comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :
  - 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
  - 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

- Les autres constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

#### **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder.70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements le CES peut être globalisé en répartie sur les différents lots.

#### **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	<b>Faîtage ou Acrotère</b>
entre 50 et 100m de recul par rapport à l'axe de la A 82	7,00m
Au-delà de 100m de recul par rapport à l'axe de la A 82	10,00m

Toutefois au-delà de la marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 165, la hauteur des bâtiments pourra atteindre une hauteur supérieure pour des raisons techniques.

#### **ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupations ou d'utilisations du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

- de panneaux rigides verts en grillage
- d'un rang de parpaings enduit surmonté de panneaux rigides verts en grillage.

En limite séparative, les clôtures pourront éventuellement être doublées de haies végétales ou/et d'essences locales de composition variée en bordure de voie d'une hauteur de 2 m qu'il convient d'entretenir.

- d'une haie végétale d'essences locales de 2 m

La haie ne devra pas dépasser 2 m (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement). Celle-ci devra être plantée à 0,50m minimum de la limite séparative

## **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

## **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones **1AUa** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et destinés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AUa** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En application de la Loi "Engagement National pour le logement" modifiée par la loi "Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion" et de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux sur :
  - l'ensemble des zones Ua et Ub définies par le PLU
  - l'ensemble des zones 1 Aua et 1 Aub définies par le PLUCette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure.

Les logements locatifs sociaux à produire sont les suivants :

  - les logements locatifs publics conventionnés (CCH article L 302-5)
  - les logements locatifs sociaux neufs (logements ordinaires ou logements foyers) construits par les OPH et les SA HLM, financés à l'aide du PLI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et du PLS (Prêt Locatif Social) ;
  - les logements locatifs sociaux acquis et éventuellement améliorés (logements ordinaires ou logements foyers) par les bailleurs sociaux (OPH et SA HLM), les collectivités locales, les CCAS, les associations agréées par le Préfet et œuvrant pour le logement des personnes défavorisées et financés en PLAI, PLUS ou PLS.

**ARTICLE 1AUa 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteur 1AUa :**

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

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs **1AUa** ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation,
- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**ARTICLE 1AUa 3- VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

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

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

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès à privilégier sont indiqués sur les documents graphiques. Lors de l'élaboration des plans d'aménagement ces indications devront être prises en compte.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés aucun accès direct ne pourra se faire sans l'accord du gestionnaire de l'itinéraire:
    - RD 768
    - RD 19
  - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service,...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Les accès indiqués aux documents graphiques doivent être respectés Toutefois en fonction de l'aménagement, une localisation légèrement différente sera admise.

**ARTICLE 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

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

**II. Electricité, téléphone**

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

**III. Assainissement****a) Eaux usées**

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

En 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 retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**b) Eaux pluviales**

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

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

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

**ARTICLE 1AUa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

N'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.



## **ARTICLE 1AÜa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions et installations, peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Toutefois une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques devra être maintenue devant les garages.

## **ARTICLE 1AÜa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les annexes détachées de la construction principale ou en dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

## **ARTICLE 1AÜa 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction. Le CES peut être globalisé et ensuite réparti sur les différentes parcelles définies dans le cadre de l'opération de lotissement.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE 1AÜa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
  - à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère, ou au point le plus haut de la toiture est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUa	8.00 m	14.00 m	-

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

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

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

Les couvertures en toiture terrasse sont admises.

Le bardage des chevronnières est interdit.

Les bardages autres seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

### **2. Clôtures :**

- Les clôtures non végétales pré - existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

**1** Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :

- d'un mur de pierres d'une hauteur maximale de 1,30 m

- d'un mur de pierres ou de parpaings enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m éventuellement surmonté de deux lisses horizontales de 15 cm ajourées ou de lisses verticales de 10 cm ajourées, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m.
- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.
- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
- d'une haie végétale d'essences locales de composition variée d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.  
Ces clôtures pourront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative

## 2 Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont seules admises:

- d'un mur de pierres d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un mur de pierres ou de parpaing enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- d'un grillage vert sur poteaux métalliques ou en bois éventuellement composé d'un rang de parpaing enduit surmonté d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 m.
- d'un talus existant à conserver.
- d'une haie végétale de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.
- de claustras en bois d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1,00 m
- d'un muret de parpaings enduits ou de pierre d'une hauteur de 0,40 m surmonté de claustra bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

### Dispositions particulières

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (école, cimetière, parc des sports : une hauteur différente sera autorisée pour les grillages et murs) et pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation (des talus pourront être réalisés).

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement

#### **ARTICLE 1AÜa 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces vert communs (hors voirie et stationnement) exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons. représentant :10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

La moitié de cette superficie devra être d'un seul tenant.

#### **ARTICLE 1AÜa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **En secteur 1AUa:**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 30% (trente pour cent).

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Les zones **1AUb** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et destinés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **1AUb** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En application de la Loi "Engagement National pour le logement" modifiée par la loi "Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion" et de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, la commune souhaite mettre en place une servitude de 20 % de logements locatifs sociaux sur :
  - l'ensemble des zones Ua et Ub définies par le PLU
  - l'ensemble des zones 1 Aua et 1 Aub définies par le PLU

Cette servitude s'appliquera sur toute nouvelle opération de construction de 10 logements et plus. Le chiffre obtenu par l'application du taux sera arrondi à l'unité supérieure.

Les logements locatifs sociaux à produire sont les suivants :

- les logements locatifs publics conventionnés (CCH article L 302-5)
- les logements locatifs sociaux neufs (logements ordinaires ou logements foyers) construits par les OPH et les SA HLM, financés à l'aide du PLI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), du PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et du PLS (Prêt Locatif Social) ;
- les logements locatifs sociaux acquis et éventuellement améliorés (logements ordinaires ou logements foyers) par les bailleurs sociaux (OPH et SA HLM), les collectivités locales, les CCAS, les associations agréées par le Préfet et œuvrant pour le logement des personnes défavorisées et financés en PLAI, PLUS ou PLS.

**ARTICLE 1AUb 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré - existantes à l'urbanisation des secteurs **1AUb** ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions :
  - de tout ou partie d'un programme devant être réalisé sous forme de lotissement
  - de maisons individuelles et d'habitations collectives
  - de commerces
  - d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure

Elles sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Peuvent être autorisées :

- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, abris de jardins, postes EDF, etc...)
- les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements publics
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone
- les installations provisoires d'équipements publics tels que : classes mobiles...

## **ARTICLE 1Aub -3- VOIRIE ET ACCES**

### **II. Voirie**

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

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

### **III. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès à privilégier sont indiqués sur les documents graphiques. Lors de l'élaboration des plans d'aménagement ces indications devront être prises en compte.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - le long des déviations d'agglomérations, des routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés aucun accès direct ne pourra se faire sans l'accord du gestionnaire de l'itinéraire:
    - RD 19
  - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service,...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Les accès indiqués aux documents graphiques doivent être respectés Toutefois en fonction de l'aménagement, une localisation légèrement différente sera admise.

## **ARTICLE 1AUb - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité, téléphone**

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

### **III. Assainissement**

#### **b) Eaux usées**

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

En 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 retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **c) Eaux pluviales**

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

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



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

#### **ARTICLE 1AUb - 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

N'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

#### **ARTICLE 1AUb - 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions et installations, peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Toutefois une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques devra être maintenue devant les garages.

#### **ARTICLE 1AUb - 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les annexes détachées de la construction principale ou en dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

#### **ARTICLE 1AUb - 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE 1AUb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
  - à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère, ou au point le plus haut de la toiture est fixée comme suit :

Secteur	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUb	8.00 m	14.00 m	8.00 m

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

**ARTICLE 1AUb - 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****3. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.**

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

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Chaque ensemble de construction fera l'objet d'une composition générale (volume, matériaux, coloration, plantation etc...)

Les bardages seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

**4. Clôtures :**

- Les clôtures non végétales pré - existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

*Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :*

- d'un mur de pierres ou de parpaings enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur

maximum de 0,80 m éventuellement surmonté de deux lisses horizontales de 15 cm ajourées ou de lisses verticales de 10 cm ajourées, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m.

- d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
- d'une haie végétale d'essences locales de composition variée d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.  
Ces clôtures pourront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative

*Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont seules admises:*

- d'un mur de pierres ou de parpaing enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- d'un grillage vert sur poteaux métalliques ou en bois éventuellement composé d'un rang de parpaing enduit surmonté d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 m.
- d'un talus existant à conserver.
- d'une haie végétale de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.
- de claustras en bois d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1,00 m
- d'un muret de parpaings enduits ou de pierre d'une hauteur de 0,40 m surmonté de claustra bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

### **Dispositions particulières**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulière liée aux équipements publics.

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement.

### **ARTICLE 1Aub - 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

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

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux placements.

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies et parkings seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces vert communs (hors voirie et stationnement) Exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons. représentant : 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

La moitié de cette superficie devra être d'un seul tenant.

#### **ARTICLE 1AUb - 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol des équipements n'est pas limité en secteur 1 AUa1 et pour les équipements publics.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES - 1AUe****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone 1AUe correspond au secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et destinés aux équipements publics.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article L144.1 et R144.1 et suivants du code de l'urbanisme.

-Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1AUe – 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUe- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à usage d'équipements publics et activités compatibles avec les équipements publics ne sont autorisées que

- soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**ARTICLE 1AUe – 3 VOIRIE ET ACCES****I- Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**II- Accès**

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

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

Pour les opérations dont l'accès se fait par la RD 19 :  
Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie, un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.  
Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE 1 AUe – 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

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

### **II - Electricité – téléphone**

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III – Assainissement**

- **Eaux usées**

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

En 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 retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- **Eaux pluviales**

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

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

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

## **ARTICLE 1AUe -5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE 1AUe – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portés aux documents graphiques du présent PLU, la construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

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

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

Sans objet.

**ARTICLE 1AUe - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

**ARTICLE 1AUe - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUe - 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE*****1. Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.***

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

Les couvertures en toiture terrasse sont admises.

Les bardages seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

## **2. Les clôtures**

Pour des règles de sécurité particulières il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les grillages et les murs. Pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation, des talus pourront être réalisés.

### **ARTICLE 1AUe - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 du présent règlement en fixe les règles

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

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

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 d code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE 1AUe – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



**CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES –1AUi****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone **1AUi** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones **1AUi** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

**Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

**ARTICLE 1AUi 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En secteurs 1AUi :**

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2 **1AUi**,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs.
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux,

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

### En secteurs 1AUi :

- Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- Les constructions à usage de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - d'être intégré au bâtiment principal d'activité,
  - et pour ceux exposés au bruit de la voie RN 165, qu'il soit conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur.
- La création ou l'extension d'ouvrages techniques des services gestionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les installations et constructions à vocations de loisirs (Night-club, Bowling, sports mécaniques etc...).

## ARTICLE 1AUi 3- ACCES ET VOIRIE

### I. Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent ou éventuellement selon les dispositions spécialement prévues à cet effet dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - le long des déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous désignés :

A 82

ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons.....

- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - RD 768
  - RD 765

il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est autorisée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations services...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

## ARTICLE 1AÜi 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I. Alimentation en eau

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

### II. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III. Assainissement

#### a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte, suite à une étude de sol, à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol définie par l'étude de sol.

#### b) Eaux pluviales

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

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

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

### **ARTICLE 1AUi 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

### **ARTICLE 1AUi 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 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 portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Le long des autres voies :
  - les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 5,00m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.
- Les accès indiqués aux documents graphiques doivent être respectés. Toutefois en fonction du parti d'aménagement, une localisation légèrement différente sera admise.

#### **ARTICLE 1AUi 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et des secteurs 1AUa, comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :
  - 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
  - 50 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1AUi 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements le CES peut être globalisé en répartie sur les différents lots.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

**ARTICLE 1AUi 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

	<b>FAITAGE</b>	<b>ACROTERE</b>
Entre 50 et 100m de recul par rapport à l'axe de la A 82	7,00 m	7,00 m
Au-delà de 100m de recul par rapport à l'axe de la A 82	10,00 m	10,00 m

Toutefois au-delà de la marge de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la A 82, la hauteur des bâtiments pourra atteindre une hauteur supérieure pour des raisons techniques.

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

- **Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.**

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

**Clôtures**

- de panneaux rigides verts en grillage.
- d'un rang de parpaings enduit surmonté de panneaux rigides en grillage.  
En limite séparative, elles pourront éventuellement être doublées de haies végétales ou/et d'essences locales de composition variée en bordure de voie d'une hauteur de 2 m qu'il convient d'entretenir.
- d'une haie végétale d'essences locales de 2 m
- La haie ne devra pas dépasser 2 m (sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement). Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative.

**ARTICLE 1AÜi 12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

**ARTICLE 1AÜi 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre.

**CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

Elle comprend les secteurs:

- Le secteur 2AUa destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le secteur 2AUi destinés aux activités.

**ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**Rappel** : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I<sup>er</sup> du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages....) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup> sans dépasser 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.



Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

**ARTICLE 2AU 3– ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS  
CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12– REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14– COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

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

La zone « A » comprend les parties du territoire affectées aux activités agricoles, les centres équestres ou activités extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,

**Rappels**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones de protection des sites et monuments historiques,
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

**Dispositions spécifiques**

Pour les secteurs assujettis aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral », il est spécifié que :

- Les nouvelles constructions ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

Toutefois, hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol (carrières – mines).
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- En l'absence de repérage, toute rénovation, reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.
- Pour les secteurs A situés au Nord-Ouest de Rostevel et au Sud de Saint Guérin, aucune construction à usage d'habitation n'est admise

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,

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

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

- en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- Les abris pour animaux en matériaux légers et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.
- les constructions de toute nature, installations ; dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Les constructions et installations d'intérêt collectif sont admis conformément à l'article R 123-7 de la loi SRU
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les installations et travaux divers visés au paragraphe c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

## II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- Le changement de destination et la rénovation des bâtiments identifiés pour des activités non liés à l'agriculture et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.
- la reconstruction à l'identique (article L 11-3 du Code de l'urbanisme) d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.
- l'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du P.O.S. (30 décembre 1983) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.  
A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

**ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
  - sur les déviations d'agglomérations, routes express et itinéraires importants ci-dessous :
    - ⇒ A 82
  - ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
  - Sur les itinéraires importants ci-dessous :
    - RD 768
    - RD 765
    - RD12,
    - RD19.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sauf par un aménagement défini avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

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

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

**II. Electricité - téléphone**

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

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

**III. Assainissement**

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

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

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5,00 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nr et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, et Nh proches.
- Les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 10.00 m.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### – Logements de fonction :

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4.00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère,
- 9.00 m au faîtage ou point le plus haut de la construction

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
  - Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

### 1. Architecture :

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

Le bardage des chevronnières est interdit.

Les bardages autres seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

### Toiture et couverture

- les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varieront entre 35 ° et 45 °.
- Les toitures terrasses et mono pente sont autorisées que pour les bâtiments annexes et les éléments de liaison et qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

### **2 Clôtures :**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.

### **Sur voie :**

- Murs en pierre ou en parpaing enduit d'une hauteur 0.80 m
- Grillages verts sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur 1.50 m
- Talus existants et haies végétales
- Clôtures agricoles

Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale.

### **En limite séparative :**

- Murs en pierre ou en parpaing enduit d'une hauteur de 0.80 m
- Grillages vert sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur de 1.50 m
- Talus existants et haies végétales
- Clôtures agricoles
- Claustras en bois ht 1.30 m pour clôturer les parcelles bâties.

### **Dispositions particulières**

- Pour des raisons de sécurité particulières la hauteur des clôtures ainsi définie pourront atteindre une hauteur supérieure.
- Le long des voies à forte circulation présentant des nuisances sonores, des talus végétalisés ou des murs anti-bruit pourront être autorisés sans la mesure ou ces talus ou murs ne portent pas préjudice aux propriétés avoisinantes.
- Les coffrets techniques (coffrets électriques ou de distribution gaz) devront être intégrés dans un mur en maçonnerie ou de parpaing enduits d'une hauteur maximale de 1,30 m

**2. Éléments de paysage :**

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

**ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques (Annexe 1).

**ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nds** délimitant au titre des dispositions des articles L 146-6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986), les espaces terrestres et marins (donc aussi sur le Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

**Rappels**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****En tous secteurs Na et Nds :**

- Toute construction ou installation ainsi que l'extension de construction existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

- **Rappel** : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

**En secteur Na :**

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2,
  - toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
  - 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 les 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,
  - tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
    - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - création de plans d'eau,
    - défrichement de landes,
    - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
    - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.
- ainsi que :
- la construction d'éoliennes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.



**En secteur Nds :**

- Toute construction, installation ou extension de construction existante dans et hors de la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage.
- toutes constructions, installations ou travaux divers (Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,
  - défrichement de landes,
  - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
  - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides, sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2, ainsi que :
  - la construction d'éoliennes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens,
  - l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
  - les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N11.
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation des habitations légères de loisirs, isolées ou groupées, et de résidences mobiles de loisirs.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****En secteur Na:**

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

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

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

- la reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du P.O.S. (30 décembre 1983) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup>.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal,
  - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage :
    - l'aménagement à l'identique ( article L11-3 du Code de l'urbanisme dans le volume existant des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (même si cela entraîne dans le volume existant un changement de destination) de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords.

- la reconstruction après sinistre des constructions existantes sous réserve que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**En secteur Nds, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aérodromes,
  - au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à et article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelque soit leur superficie).
  - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher (SHOB) ;
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L 341-1 et L 341-2 du code de l'environnement.
- En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être admises après enquête publique selon les modalités de la loi 83.630 du 12 juillet 1983 précisée par le décret 85.453 du 23 avril 1985 :
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

**Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans les cas :**

- **de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation,**
- **de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux :**
- Pour les constructions hors bande des 100 m :
  - L'aménagement, des constructions à usage d'habitation ainsi que l'aménagement (de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
  - La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Electricité, téléphone**

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

### **III. Assainissement**

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

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- L'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les dépendances de la construction principale, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****En secteurs Na :**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- En secteur Na, la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage.

**En secteur Nds :**

- La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité et sans pouvoir dépasser .9.00 m au faîtage ou 4.00 m à l'acrotère.
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions :**

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

Les constructions devront respecter l'annexe concernant l'aspect des constructions (annexe 2)

Les bardages sont interdits.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

### Toiture et couverture

- les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varieront entre 35 ° et 45 °.
- Les toitures terrasses et mono pente sont autorisées que pour les bâtiments annexes et les éléments de liaison et qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

### **Clôtures :**

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

**En secteur Na et Nds**, sont autorisés uniquement les :

- haies végétales d'essences locales,
- grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs traditionnels de pierre sèches n'excédant pas 0,80 m.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (annexe 1).

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

**En secteur Nds :**

- les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :



- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- En secteurs Na et Nds, pour l'application des dispositions de l'article N2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

**CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Nh** peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

**Rappels**

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

**ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- la construction d'éoliennes.

- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain 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, de stockage de bois et abri pour animaux détachés de la construction principale de plus de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3,00 m au faîtage et ceci dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

## **ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article N° 1,
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels et matériaux si les constructions d'origine présentent un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

## **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

#### **ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **I. Alimentation en eau**

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

##### **II. Electricité, téléphone**

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

##### **III. Assainissement**

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

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

#### **ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m de la limite d'emprise des voies.

L'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Pour les dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,00m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

#### **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ( y compris avec l'annexe accolée ou la dépendance, ne peut excéder 30 % (Trente pour cent) de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

Toutefois pour les constructions existantes à la date de publication du P.L.U., les constructions pourront bénéficier, dans le cas d'impossibilité d'agrandissement en application de l'emprise au sol définie ci dessus, d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
  - 4.00 m à l'égout de toiture,
  - 9.00 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction,
  - 4.00 m à l'acrotère.
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Le bardage des chevronnières est interdit.

Les bardages autres seront autorisés mais ils devront être en harmonie avec l'environnement et avec les matériaux utilisés pour le bâtiment principal. Un échantillon du bardage (couleur, produit) devra être déposé avant tout commencement de travaux.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

### Toiture et couverture

- les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varieront entre 35 ° et 45 °.
- Les toitures terrasses et mono pente sont autorisées que pour les bâtiments annexes et les éléments de liaison et qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

### **Clôtures :**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre, talus doivent être conservés et entretenus.
- 1 Sur voie publique ou privée les clôtures suivantes seront réalisées soit :
- d'un mur de pierres d'une hauteur maximale de 1,30 m.
  - d'un mur de pierres ou de parpaings enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m éventuellement surmonté de deux lisses horizontales de 15 cm ajourées ou de lisses verticales de 10 cm ajourées, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 m.
  - d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.
  - d'un grillage vert d'une hauteur de 1,20 m.
  - d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1 m
  - d'une haie végétale d'essences locales de composition variée d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.  
Ces clôtures pourront être doublées de haies vives d'une hauteur de 1,50 m qu'il convient d'entretenir. Les plants, arbustes constituant la haie doivent être implantés à 0,50 m minimum de la limite séparative.
- 2 Sur les limites séparatives, les clôtures suivantes sont seules admises:
- d'un mur de pierres d'une hauteur de 1,30 m
  - d'un mur de pierres ou de parpaing enduits dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur maximum de 0,80 m.
  - d'un grillage vert sur poteaux métalliques ou en bois éventuellement composé d'un rang de parpaing enduit surmonté d'un grillage l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m, éventuellement doublé d'une haie végétale d'une hauteur de 1,50 m.

- d'un muret de parpaings enduits ou de pierre d'une hauteur de 0,40m surmonté de claustra bois, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,50 m.
- d'un talus existant à conserver.
- d'une haie végétale de 1,50 m qu'il convient d'entretenir.
- de claustras en bois d'une hauteur de 1,30 m.
- d'un petit talus végétalisé d'une hauteur maximum de 1,00 m
- d'un mur ancien de caractère qui sera dans la mesure du possible préservé et remis en état.

### **Dispositions particulières**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des règles de sécurité particulières (école, cimetière, parc des sports : une hauteur différente sera autorisée pour les grillages et murs) et pour des raisons sonores le long des voies à forte circulation (des talus pourront être réalisés).

Les portails, portes de jardin et de garage en limite de voie devront être traités en harmonie avec l'ensemble de la clôture notamment en ce qui concerne les matériaux et leur mise en œuvre, les teintes...

Les annexes techniques (coffret, postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres...) devront être intégrées dans la mesure du possible dans les clôtures pleines afin de s'intégrer à l'environnement

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

## **ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

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



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

#### **ARTICLE N° 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**La zone Nr** est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, sur la partie rurale de la commune, les hameaux constitués de construction présentant un caractère patrimonial reconnu et dont il convient d'en assurer la pérennité et à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

**Rappels**

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- 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 pour l'ensemble du secteur Nr.

**ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments d'« élevage hors sol » pour création de logement, commerce, service,

- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur supports.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition sinistre, que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- Des dépendances (garage, abri de jardin) peuvent être autorisées sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant et dans un rayon de 20 mètres du bâtiment principal.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisées en constructions légères intégrées au paysage.

**ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

**ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I. Alimentation en eau**

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

**II. Electricité, téléphone**

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

**III. Assainissement**

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

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

**ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

**ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

**ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication du P.O.S. ( 30 décembre 1983) et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup>.
- A l'intérieur des limites ci dessus indiqués et sans pouvoir cumulés, les dépendances détachées de la construction principale peuvent être autorisées.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

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

### **Aspect des constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble et devront respecter l'annexe concernant l'aspect des construction ( annexe 2 ).

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les matériaux en zinc (façade et pignon) sont interdits.

- Les bardages sont interdits.
- La zone Nr est entièrement concernée par la procédure du permis de démolir.

### Toiture et couverture

- les toitures seront à deux pentes avec un faîtage parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varieront entre 35 ° et 45 °.
- Les toitures terrasses ou mono pente sont autorisées que pour les dépendances et les éléments de liaison et qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'emprise du bâtiment principal.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être constituées :

- de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

- d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- d'un mur de pierre ou de parpaing enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes d'une hauteur de 0.80 m.

#### **ARTICLE N<sup>o</sup> 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

#### **ARTICLE N<sup>o</sup> 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

Sans objet

#### **ARTICLE N<sup>o</sup> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Pour l'application des dispositions de l'article N<sup>o</sup> 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

# **ANNEXES**

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

**ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS**



**ANNEXE n° 1**  
**REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
• Appartement en immeuble collectif :	
- Studio	- 1 place par logement )
- 2 pièces	- 1,5 places par logement ) + 1 place banalisée pour
- 3 pièces	- 2 places par logement ) 4 logements
- 4 pièces et plus	- 2,5 places par logement )
• Groupe d'habitations	- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
• Maison individuelle hors lotissement	- 2 places par logement
• Lotissement à usage d'habitation	- 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements
• Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 5 logements
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat - article L 421-3 du code de l'urbanisme	- 1,5 place par logement
<b>ACTIVITES</b>	
• Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface hors oeuvre brute
• Entrepôt	- 30 % de la surface hors oeuvre brute
• Commerces de	
- moins de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	- 1 places pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
- plus de 150 m <sup>2</sup> de surface de vente	- 3 places pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente
• Bureau - services	- 60 % de la surface hors oeuvre nette
• Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. - 1 place par chambre
<b>EQUIPEMENTS</b>	
• Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré	- 1 place par classe
• Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré	- 2 places par classe *
• Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface hors d'œuvre nette
• Piscine - Patinoire *	- 50 % de la surface hors d'œuvre brute
• Stade - Terrain de sports *	- 10 % de la surface du terrain
• Salle de spectacle, de réunions *	- 1 place pour 5 personnes assises
• Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
• Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L 421-3 du Code l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface hors d'œuvre nette
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS MUTUALISES</b>	
• Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacles et de loisirs	< 1 500 personnes : 1 place de stationnement par unité de 5 personnes accueillies. > 1 500 personnes : 1 place de stationnement par unité de 10 personnes accueillies pour les 1500 premières.
Lorsque plusieurs équipements publics sont situés dans un même périmètre, les places de stationnement pourront être mutualisées en fonction de la fréquentation, des horaires. Il est par conséquent prévu 1 place de stationnement pour 6 personnes accueillies.	

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, 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).

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

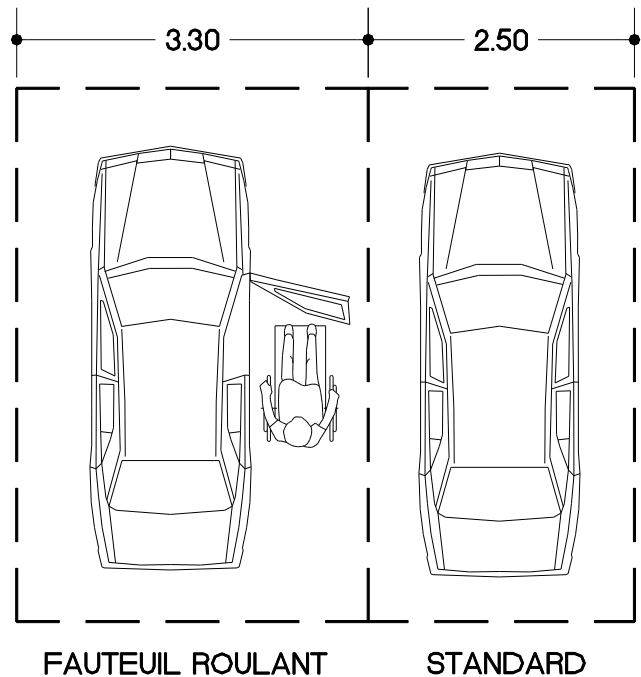
### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

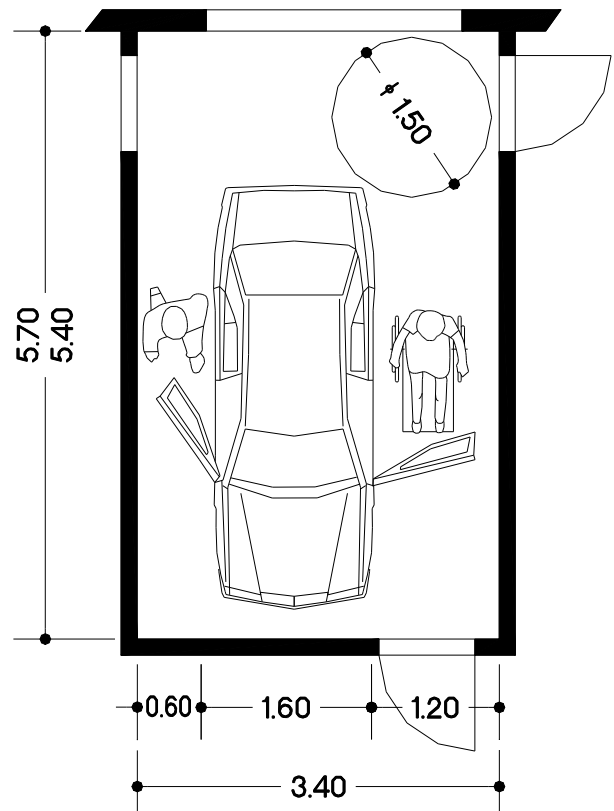
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### 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 coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## **ANNEXE N° 2 - ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)**

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

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

### **a) Rénovation**

La réutilisation de bâtiments anciens 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, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

### **b) Construction**

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

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

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

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

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