



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Date d'approbation :



COMMUNE DE POLIGNÉ



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
Chapitre I Règlement applicable aux zones U	14
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ua	23
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ug	29
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	34
Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AUe	35
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AUe	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	45
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ah	53
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	60
Chapitre I Règlement applicable aux zones Na	61
Chapitre II Règlement applicable aux zones NI	67
ANNEXE Règles relatives au calcul des places de stationnement	71

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

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

b. Se superposent aux règles propres du PLU, 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 connues de l'Etat »,
- 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 du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- 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 de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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 Préemption Urbain,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

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 :

- les zones 1AU immédiatement constructibles,
- les zones 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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.

4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 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.

5. DÉROGATIONS

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

6. DÉFINITIONS

Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus d'un toit en terrasse.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Construction

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Construction nouvelle

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

Dépendance

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Distances (mesure des)

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extensions

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Façade – Pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

La hauteur maximale 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 tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives 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...

7. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PRÉSERVER

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,

- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément d'une longueur ou superficie au moins égale et qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé, de préférence en continuité du maillage bocager existant.

Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.

8. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement

détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

10. ESPACES BOISÉS

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Les talus ou les haies bocagères bordant un espace boisé classé, sont également inscrits au titre du même article.

En contribuant à la mise en forme du territoire communal, ils participent à des continuités écologiques plus vastes dont la préservation est nécessaire pour assurer la qualité de nos cadres de vie. Par ailleurs, ces entités végétales alimentent - fréquemment - des filières économiques diverses.

Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.

- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'ensouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'ensouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un site ou paysage des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du Préfet en application de l'article R 142-3 du code de l'urbanisme.
- un site classé au titre de la loi du 2 mai 1930.
- une réserve naturelle classée au titre de la loi du 10 juillet 1976.
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).
- un périmètre défini par un arrêté de biotope.

- un habitat forestier inclus dans un site d'importance communautaire (Natura 2000) non doté d'un document d'objectif.

11. ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique :



En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 1er avril 2003), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

12. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

13. CLÔTURES

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les périmètres de monument historique (MH), les sites inscrits ou en tant qu'élément de paysage à préserver.

14. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du.....

15. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

16. NUISANCES SONORES

A l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

17. MARGES DE REcul RESULTANT DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les marges de recul portées aux plans le long de la N 137 sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos...) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- les installations destinées à lutter contre le bruit (merlons végétalisés, murs antibruit, etc.) et liées à l'exploitation de la route ;
- les aménagements paysagers, comprenant éventuellement les bassins tampons, à l'exclusion des voiries et stationnement automobile ;
- les bâtiments d'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les bâtiments d'élevage...) ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat). Pour les bâtiments agricoles, le PLU peut prévoir néanmoins des marges de recul qui seront portées aux plans le cas échéant.

18. CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Une canalisation de gaz, exploitée par la société GRT GAZ, dont le tracé de passage est repris au plan de zonage et au plan des servitudes d'utilité publique en tant que zone non aedificandi, traverse la commune.

Une consultation de « GRTgaz - Région Centre Atlantique - Service Travaux Tiers et Urbanisme - Site Nantes - 10 Quai Emile Cormerais - CS 10002 - 44801 SAINT HERBLAIN Cedex » dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire, devra être faite.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U

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

La zone U est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- une zone Uc correspondant à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu (bourg ancien).
- une zone Ue, sans caractère central marqué, correspondant à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité et téléphone

- Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux d'électricité 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.
- 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.

- 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 eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En sous-secteur Uc

- Les constructions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante. Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les dépendances seront implantées en limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

En sous-secteur Ue

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions seront implantées à au moins 2 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- Toutefois, l'implantation dans la continuité des constructions existantes situées sur le terrain d'assiette du projet ou les terrains contigus peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**En sous-secteur Uc**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des deux limites séparatives.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En sous-secteur Ue

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites latérales.
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.
- Un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.

En tous secteurs

- Les dépendances seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

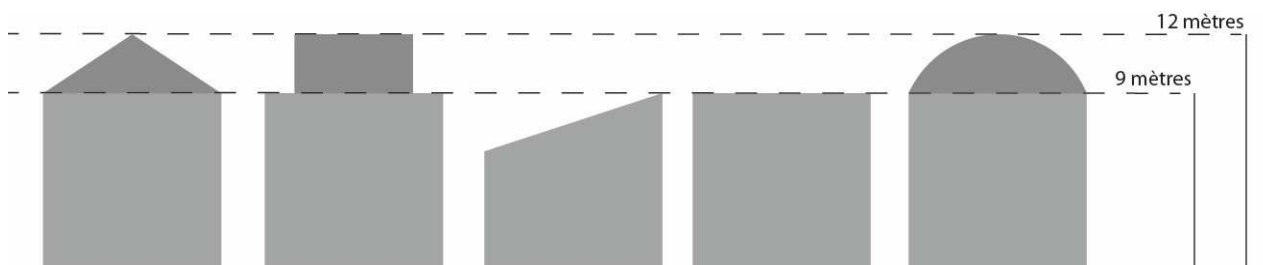
ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

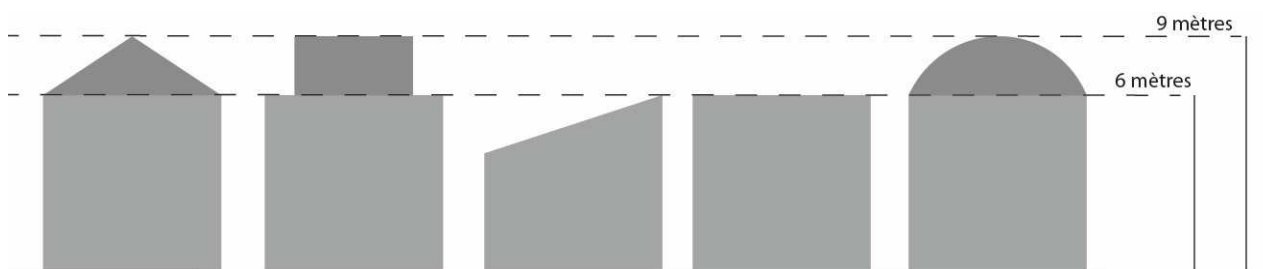
En sous-secteur Uc

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



En sous-secteur Ue

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



En tous secteurs

- 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 avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
 - o aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

Éléments techniques :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

Clôtures

En sous-secteur Uc

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les claustras en bois.
 - o Les grillages en rouleaux.
 - o Les grillages en panneaux.
 - o Les brises vue/vent souples.
 - o Les gabions.
 - o Les canisses.
 - o Les balustres.
 - o La brande.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder 1 mètre.

b. Sur les limites séparatives :

- o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les brises vue/vent souples.
- o Les gabions.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

En sous-secteur Ue

- Les clôtures éventuelles en grillage doivent être doublées de haies végétales.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les claustras en bois.
 - o Les brises vue/vent souples.
 - o Les canisses.
 - o Les balustres.
 - o La brande.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder 1 mètre.

b. Sur les limites séparatives :

- o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les brises vue/vent souples.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

ARTICLE U 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**En sous-secteur Ue**

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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

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

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

La zone Ua comprend les secteurs :

- Uaa destinés aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uab destinés aux activités de caractère professionnel, 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.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ua 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

En secteur Uab

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La loge de gardiennage destinée 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'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m².

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité - téléphone

- Les raccordements aux 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.

- 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.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- 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 au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente 	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % de la surface de plancher • 30 % de la surface de plancher • pas de minimum • minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente • maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m² de surface de vente réalisée
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau - services 	<ul style="list-style-type: none"> • 60 % de la surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 10 m² de salle de restaurant • 1 place par chambre

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

ARTICLE Ua 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ug

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

La zone Ug est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage de logement autres que celles visées à l'article Ug 2.
- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, agricole et forestières.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

ARTICLE Ug 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 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.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, y compris lorsque cela entraîne un changement de destination, ainsi que leurs dépendances, sous réserve de leur compatibilité avec le fonctionnement des constructions ou installations.

ARTICLE Ug 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité 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 collectif 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.

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 Ug 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 3 mètres minimum à compter de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

ARTICLE Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ug 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ug 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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 pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE Ug 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ug 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Ug 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

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

Les zones 1AUe correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AUe

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels 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 (« en garage mort »).
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'au moins 5 lots, prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- A l'intérieur du périmètre de diversité sociale identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, au moins 10% des nouveaux logements devront être de type PLUS, PLAI et PLS.

ARTICLE 1AUe 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- 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.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité – téléphone

- Les raccordements aux 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 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.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

ARTICLE 1AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à 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 SÉPARATIVES

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites. 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.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

ARTICLE 1AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

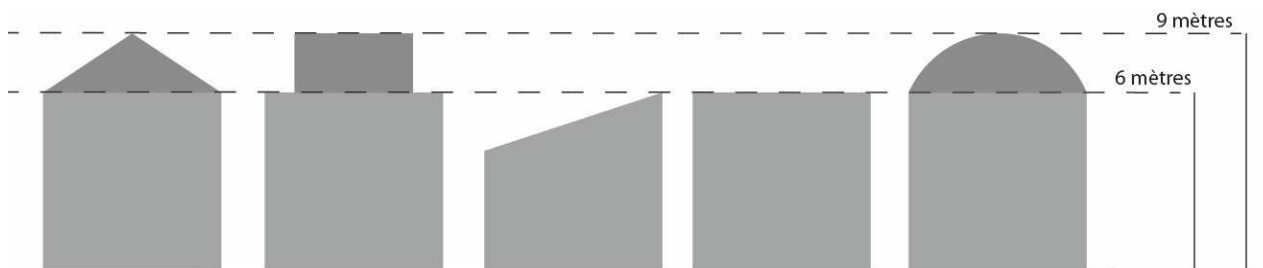
Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

ARTICLE 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

ARTICLE 1AUe 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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

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

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE 1AUe 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- La pose d'équipement haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AUe

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 les 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 PLU.

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AUe 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AUe 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT 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 constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions ou installations non nécessaires à l'exploitation agricole, sauf celles visées à l'article A 2.
- Toutes constructions ou installations non nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif.
- L'édification de champs photovoltaïques.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - et que l'implantation de la construction soit attenante à un des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente.
- L'extension des constructions à usage de logement de fonction existantes à condition qu'elle ne crée pas de logement nouveau et dans la limite de l'emprise au sol totale autorisée à l'article A 9.

- 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.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise au sol ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- Les activités de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement uniquement dans le cadre d'un changement de destination sur du patrimoine bâti de caractère (bâtiments en pierre) d'une emprise au sol minimum de 50 m² et situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et relevant d'une autre exploitation.
- Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation, gardiennage d'animaux...) et à condition d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans et relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments en pierre, existant avant la moitié du XXe siècle, d'une emprise au sol minimum de 30 m² et situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. En outre, ce changement de destination ne doit pas compromettre ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de l'emprise au sol totale autorisée à l'article A 9 et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et qu'elle soit située à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement 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.
- 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 RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou accueillant du public doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

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

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 autorisée dans la zone.

III- Assainissement

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

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de :
 - o 120 m² pour les constructions nouvelles,
 - o 60 m² pour les extensions.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder :
 - o 60% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, pour le bâti inférieur ou égal à 50 m².
 - o 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, pour le bâti supérieur à 50 m² et inférieur à 90 m².
 - o 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 60 m², pour le bâti supérieur ou égal à 90 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :
 - 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
 - 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction à usage d'habitation qu'elles viendraient jouxter.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les « surélévations » des constructions isolées sont interdites,
- La hauteur des extensions et des surélévations autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS 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 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.

Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Aspect des constructions

Bâtiments agricoles

Façades et pignons : Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaires. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et revêtu d'une teinte sombre.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

Clôtures

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les brises vue/vent souples.
 - o Les gabions.
 - o Les canisses.
 - o Les balustres.
 - o La brande.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder 1 mètre.

- b. Sur les limites séparatives :**

- o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les brises vue/vent souples.
- o Les gabions.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Pour l'habitat individuel, est exigée 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

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

La zone Ah 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....).

Elle couvre les villages de Montru, de La Gandouflais et de La Violais.

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels 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.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes industrielles et de supports d'antennes.

ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) 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.

- Le changement de destination d'un bâtiment existants constitutif du patrimoine rural local et sous réserves des règles de réciprocité agricole et du respect du caractère architectural d'origine.
- 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 constructions à usage d'habitations, d'artisanat compatible avec l'habitat et de services ainsi que leurs dépendances.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation ne devront pas avoir pour conséquence de réduire à moins de 100 mètres, les inter-distances avec un bâtiment ou une installation agricole en activité.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCÈS

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès 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 Ah 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité, téléphone

- 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 Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 2 mètres minimum à compter de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 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).
- Les dépendances seront implantées à au moins 2 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres.
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Les dépendances seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible ne pourra excéder 150m².
- L'emprise au sol des dépendances ne pourra excéder 50 m².

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 6 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- 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 avec celles des constructions voisines.
- 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.

Travaux sur constructions existantes

- Les « surélévations » des constructions isolées sont interdites.
- La hauteur des extensions et des surélévations autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les brises vue/vent souples.
 - o Les gabions.
 - o Les canisses.
 - o Les balustres.
 - o La brande.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder 1 mètre.

- b. Sur les limites séparatives :**

- o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les brises vue/vent souples.
- o Les gabions.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

Éléments de paysage

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

ARTICLE Ah 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement suivantes doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'1 seul logement, sont exigées 2 places de stationnement.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements, est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

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

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ah 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Ah 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na

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

La zone Na 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.

Les constructions et installations non nécessaires à la zone et qui sont visées à l'article Na 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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.

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination des bâtiments en pierre, existant avant la moitié du XXe siècle, d'une emprise au sol minimum de 30 m² et situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. En outre, ce changement de destination ne doit pas compromettre ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des bâtiments d'habitation dans la limite de l'emprise au sol totale autorisée à l'article Na 9 et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans création de logement nouveau.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE Na 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

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

ARTICLE Na 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- 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

- 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.

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'assainissement individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE Na 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Na 2 doivent être implantées à au moins 1 mètre 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 Na 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 Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Na 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder :
 - o 60% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, pour le bâti inférieur ou égal à 50 m².
 - o 40% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, pour le bâti supérieur à 50 m² et inférieur à 90 m².
 - o 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir excéder 60 m², pour le bâti supérieur ou égal à 90 m².

ARTICLE Na 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des constructions isolées sont interdites.
- La hauteur des extensions et des surélévations autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

ARTICLE Na 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

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

Clôtures

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

Constructions à usage d'habitation

Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Clôtures

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

- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
 - o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
 - o Les parpaings apparents.
 - o Les brises vue/vent souples.
 - o Les gabions.
 - o Les canisses.
 - o Les balustres.
 - o La brande.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la partie de la clôture en mur plein ne doit pas excéder 1 mètre.

- b. Sur les limites séparatives :**

- o Les plaques de béton brut moulé ajourées ou non.
- o Les parpaings apparents.
- o Les brises vue/vent souples.
- o Les gabions.

La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

ARTICLE Na 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Pour l'habitat individuel, est exigée 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE Na 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Na 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE Na 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NI

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

La zone NI est affectée à la création de jardins familiaux.

ARTICLE NI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article NI 2.

ARTICLE NI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- Les constructions directement liées à l'usage de la zone à condition qu'elles ne créent pas de logement et n'excèdent pas 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NI 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

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

ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

- 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

- 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.

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 NI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 1 mètre minimum à compter de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

ARTICLE NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

- Les constructions directement liées à l'usage de la zone n'excéderont pas 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article NI 2 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.

ARTICLE NI 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Ensembles végétaux d'intérêt paysager

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

Les espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NI 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE NI 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXE

Règles relatives au calcul des places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

Il convient de compter 25 m² 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.

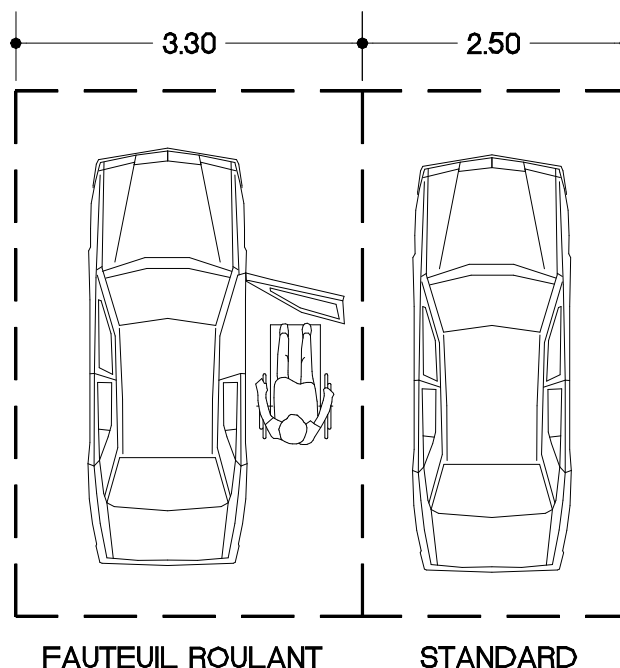
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

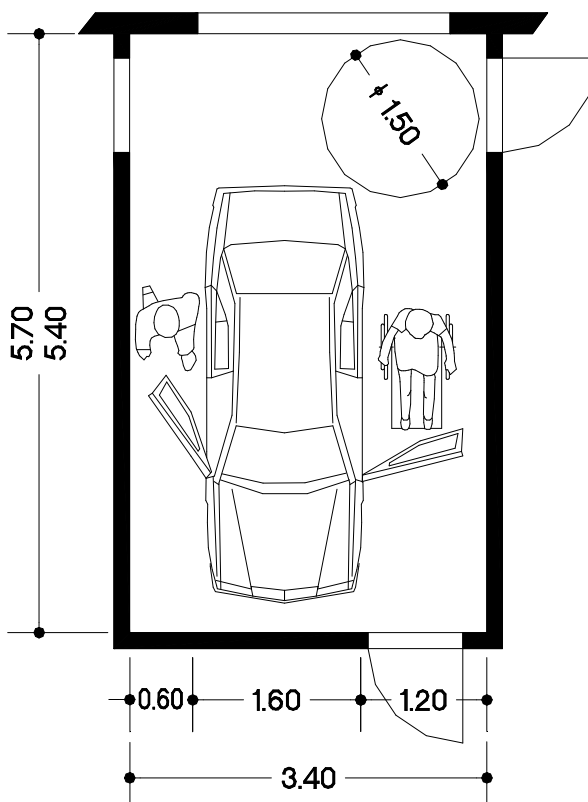
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

