

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UI
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones Ue
Chapitre V	Règlement applicable aux zones Ui

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1 AU
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2 AUb

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I	Règlement applicable aux zones A
------------	----------------------------------

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I	Règlement applicable aux zones N
Chapitre II	Règlement applicable aux zones NI
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ngv
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones Nh1
Chapitre V	Règlement applicable aux zones Nh2

ANNEXES

Annexe 1	Règles relatives au calcul des places de Stationnement
----------	--

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Vincent des Landes

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

- a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, 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 P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique 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 Grenelle I ou Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, publiée au journal officiel le 5 août 2009
- Les dispositions de la loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} 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 zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil municipal en date du 3 janvier 1994 et par délibération du Conseil Général en date du 7 octobre 2004

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment 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 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU 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.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 4 décembre 2004 par les services de l'Etat, de l'Association Fédérative des Maires de Loire-Atlantique et de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

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 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.

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.

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 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,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

5. DEFINITIONS

a. Surface de Plancher

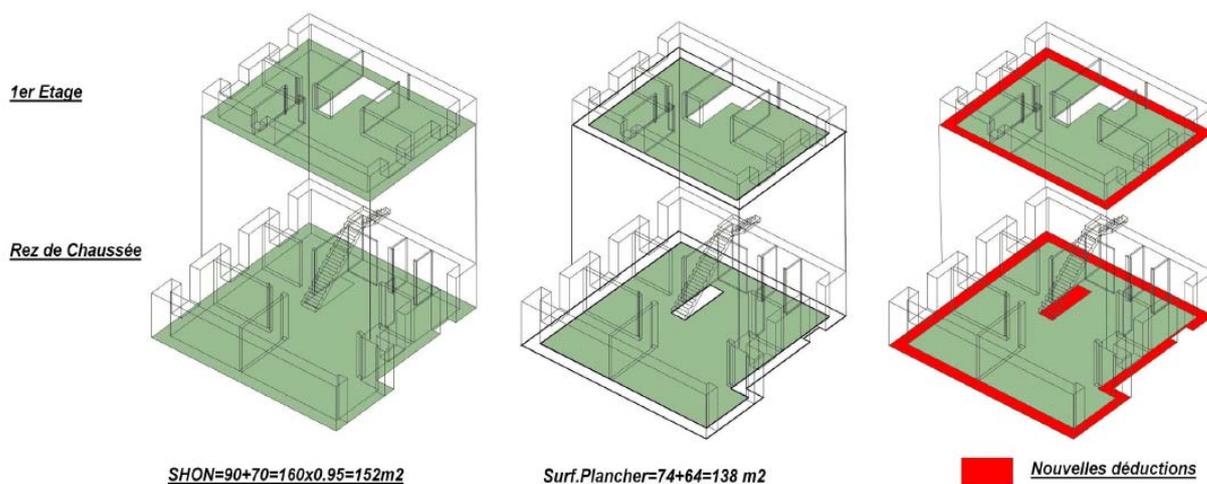
Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Qu'est-ce que la surface de plancher ?

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.



■ Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

b. 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 tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

c. 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....

d. Annexes et Dépendances

Dépendance : Construction accolée à la construction principale

Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...

6. DENSITE

a. Emprise au sol

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

7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

8. OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques 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 1^{er} des différents règlements de zones.

9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie »

- "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".

10. ESPACES BOISES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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.

12. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 01/10/2007

13. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme,

14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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.

15. NON APPLICATION DE L'ARTICLE R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU de Saint Vincent des Landes n'applique pas des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les règles du PLU s'applique donc à chaque parcelle issue d'une division ou d'un lotissement.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

URBAINES

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

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

Elle correspond au centre ancien de l'agglomération.

ARTICLE Ua 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,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

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

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

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront préférentiellement 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 à usage d'habitation ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de un mètre minimum.

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTÈRE	FAITAGE ou au point le plus haut
Ua	9 mètres	9 mètres	14 mètres

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances.

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Tant sur le domaine public qu'en limite séparative, en cas de reconstruction, d'extension d'une clôture existante, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Elle comprend le sous-secteur Ubm, correspondant au village de la Magdeleine

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) 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.
- 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.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

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

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

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

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.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la RD 771. Pour les autres voies départementales, la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation 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

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront préférentiellement 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.

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 Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Cependant, en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie et les caractéristiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur

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

En dehors des espaces urbanisés, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

En secteur UBm, le long de la RD 46, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de cinq mètres de la limite d'emprise des voies, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade principale sans se rapprocher de la voie.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	FAITAGE ou au point le plus haut
Ub	6 mètres	6 mètres	11 mètres
Ubm	6 mètres	6 mètres	11 mètres

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En secteur Ubm, sur les parcelles concernées portées au plan de servitude, il sera fait application d'une servitude de visibilité afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Les plantations existantes doivent dans la mesure du possible être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

La zone U ℓ est destinée aux activités légères de loisirs, de sports et dans l'agglomération de St Vincent des Landes.

ARTICLE U ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur U ℓ :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux de services et d'activité autres que celles visées à l'article U ℓ 2
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

ARTICLE U ℓ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement
- 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.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE U ℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Uℓ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction 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

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront préférentiellement 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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 Uℓ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de un mètre minimum.

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE Uℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions et installations doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Uℓ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Uℓ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt public et collectif, compatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage de logement, de bureaux, de services et d'activités autres que celles visées à l'article Ue 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

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

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif : *écoles, maison de retraite...*
- Les aires de stationnement.
- les constructions à usage de logement de fonction de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. 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.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies départementales: la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction 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

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront préférentiellement 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 nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (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 Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de un mètre minimum.

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous-bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère professionnel, 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, situés dans l'agglomération de Saint Vincent des Landes
- Uib destinés aux activités professionnelles, industrielles, de commerces de gros, de services, de restauration et artisanales de toute nature, implantées dans la zone artisanale communale

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- les constructions destinées à de l'activité agricole
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

En secteur Uia :

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

En secteur Uib :

- Les commerces de détail, autres que ceux spécifiés à l'article 2.

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

Dans toutes les zones :

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'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas : 30 m²,

En secteur Uia :

Les installations classées, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

En secteur Uib :

- Les activités de commerce de gros, les activités de commerces liés et nécessaires à une activité de production autorisée et présente sur la zone, notamment les commerces automobiles et les show rooms en lien avec une activité artisanale, les activités de restauration.

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique à la RD 771. Pour les autres voies départementales, la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction 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 branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront préférentiellement 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.

b. Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales fixée à 75m de l'axe de la RD 771

Les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les autres constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites des zones constructibles, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uia :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

En secteur Uib :

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions au code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

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

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 3 mètres.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementée

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

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

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

Les zones AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1 AUb affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1 AUe affectés à des équipements d'intérêt public et collectif, compatibles avec l'habitat
- les secteurs 1 AUia affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement,

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

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

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

Dans tout les secteurs :

- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- 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.
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

En secteur 1 AUb :

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

En secteur 1 AUe :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux, de services et d'activités autres que celles visées à l'article 1AUe 2

En secteur 1 AUia :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUia-2,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.
- 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,
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

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

En tous secteurs 1 AU :

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

En secteur 1 AUb :

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 prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation. L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective.
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1 AUia :

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 : 30 m²,

En secteur 1 AUe :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif : *écoles, maison de retraite...*
- Les aires de stationnement.
- Les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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

II- Accès

Pour tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique

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

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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 opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Pour le secteur 1 AUia:

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.

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

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité - téléphone

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

III- Assainissement

a. Eaux usées

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

Pour les secteurs 1 AUia:

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

I. Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

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

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

En secteur 1 AUb et 1 AUia

Les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques
Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

En secteur 1 AUe

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait de un mètre minimum.
Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes pourront être admises, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

En secteur 1 AUb et 1 AUe

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

En secteurs 1 AUia:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment par rapport aux limites des zones constructibles sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Non réglementée

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	FAITAGE ou au point le plus haut
1 AUb	6 mètres	6 mètres	11 mètres
1 AUe	Non réglementée		
1 AUia	Non réglementée		

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

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances.

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

b. En secteurs 1 AUia:

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE 1 AU -13 - REALISATION 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.

En secteurs 1 AUia :

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, pourront être paysagés et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel non équipé de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 2 AUb - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1^{er} du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

ARTICLE 2 AUb - 3 - VOIRIE ET ACCES

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

**ARTICLE 2 AUb - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX
DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

ARTICLE 2 AUb - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- A délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.
- Ae situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire réservées au développement éolien,

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

En secteur A :

- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

En secteur Ab :

- les installations et les constructions.

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

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, EXTRACTIVES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur A et Ae :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation

- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - soit à une distance maximale de 150 m à partir des bâtiments existants de l'exploitation,
 - soit dans la continuité du bâti existant le plus proche (village, bourg) pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
 - Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cette disposition générale dans le cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux (topographie, nature des sols...) ou à des spécificités législatives ou réglementaires.

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

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

Les logements de fonction pourront être réalisés

- les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles pourra être autorisé.

En secteurs A, Ae et Ab :

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

En secteur Ae uniquement :

- l'implantation de grandes éoliennes (mat de plus de 12 mètres) et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I- Voirie

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

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 liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

II- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les RD 771 et 775 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons

Pour les autres voies départementales, la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général. Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, lorsqu'il est existant. A défaut, le raccordement par puits, forage ou récupération d'eau de pluie est admises.

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 existante ou autorisée dans la zone.

III- Assainissement

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.

IV- 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 A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771
- 35m de l'axe de la RD 775
- 25m de l'axe des autres RD

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

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 15 m de la limite d'emprise des voies.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les implantations des constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

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

Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	FAITAGE ou au point le plus haut
A	6 mètres	6 mètres	11 mètres

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

La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

1. Architecture :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation doivent s'intégrer par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances.

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

2. Clôtures :

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

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton (à l'exception des sous-bassements limités à 0,50m).

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'essences locales variées pourront être réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **N** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nf** délimitant les massifs forestiers faisant l'objet d'une exploitation forestière et donc soumis au code forestier
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE de la Vilaine.
- **Np**, délimitant les espaces proches des plans d'eau où la construction de cabanon de loisir est acceptée

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En secteur N, Nf et Np :

- toute construction, même ne comportant pas de fondations, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation 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,
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nzh :

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur N, Nf et Np:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), 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 ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du P.L.U., sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale.
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nf :

- les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation forestière.

En secteur Np :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les cabanons strictement réservés aux activités de loisirs à proximité des étangs à raison d'un seul cabanon par unité foncière et à condition :

- Qu'ils ne dépassent pas 30m²
- Qu'ils ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics

En secteur Nzh (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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 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 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 terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée.

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les RD 771 et 775 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

En secteur Np

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable

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.

En secteur Np

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension

III- Assainissement

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

IV- 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 N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771
- 35m de l'axe de la RD 775
- 25m de l'axe des autres RD

Pour les autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions autorisées doivent être implantées en limite séparatives ou implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. A ce titre, 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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles autorisées dans la zone, à l'exception des annexes, doivent avoir deux versants principaux.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenu et d'aspect identique à l'ardoise.

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

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

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

En secteur N :

Sont interdits les murs de ciment, parpaings et briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), brandes ou panneaux plastiques.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur N :

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE Nℓ 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction et installations, même ne comportant pas de fondations autres que ceux visés à l'article Nℓ 2,

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- 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.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Nℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les RD 771 et 775 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons

ARTICLE N° 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité, téléphone

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

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.

IV- 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 N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771
- 35m de l'axe de la RD 775
- 25m de l'axe des autres RD

Pour les autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article NI2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article NI2. 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).

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de cinq mètres de l'emprise des voies, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE N^o 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE N^o 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N^o 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Aspect des constructions :

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

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôtures :

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), les brandes ou panneaux plastiques.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE N^o 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE N^o 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N^o 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

La zone Ngv est une zone destinée à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Elle admet principalement l'habitat constitué de résidences mobiles et les équipements qui y sont liés et nécessaires.

ARTICLE Ngv 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction et installations, même ne comportant pas de fondations autres que ceux visés à l'article Ngv 2,

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

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- Les constructions, installations, aménagement ou équipements liés et nécessaires à l'accueil et à l'habitat temporaire des gens du voyage
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement temporaire de 5 jours, des personnes en déplacement (gens de voyage, ambulants, nomades, tziganes, etc) ainsi que de leurs véhicules, limités à trois caravanes ou roulottes est autorisé sur le terrain dit « Terrain de passage » ;
- Les parcs résidentiels temporaires ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement de résidences mobiles ;
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

ARTICLE Ngv 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité sera appréciée par les services gestionnaires compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les RD 771 et 775 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons

ARTICLE Ngv 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

V- 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.

Toute construction, tout établissement ou installation autorisée dans la zone, doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

VI- 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.

VII- Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises.

VIII- 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 Ngv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions et installations autorisées à l'article Ngv2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE Ngv 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

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

Non réglementée

ARTICLE Ngv 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ngv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTÈRE	FAITAGE ou au point le plus haut
Nh1	6 mètres	6 mètres	11 mètres

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous-bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Ngv 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

ARTICLE Ngv 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ngv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

La zone Nh1 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....).

ARTICLE Nh1 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,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

ARTICLE Nh1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs annexes.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine ainsi que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

ARTICLE Nh1 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Sur voies départementales, la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général.

ARTICLE Nh1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation 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 lorsqu'il est existant. A défaut, le raccordement par puits, forage ou récupération d'eau de pluie est admises.

Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront préférentiellement 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 à usage d'habitation 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.

IV- 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 Nh1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Cependant, en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie et les caractéristiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur

ARTICLE Nh1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE Nh1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

ARTICLE Nh1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Nh1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Nh1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTÈRE	FAITAGE ou au point le plus haut
Nh1	6 mètres	6 mètres	11 mètres

ARTICLE Nh1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m. Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Tant sur le domaine public qu'en limite séparative, en cas de reconstruction, d'extension d'une clôture existante, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

ARTICLE Nh1 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Nh1 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Non réglementé

ARTICLE Nh1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

La zone Nh2, correspond aux secteurs de hameaux ne pouvant pas recevoir de nouvelles habitations dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes sont toutefois autorisées 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....).

ARTICLE Nh2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2 2,
- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2 2,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2 2,
- 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,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 20 mètres.

ARTICLE Nh2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition :
 - Que les extensions se fassent en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant
 - Qu'elle n'excède pas 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à étendre à la date d'approbation du présent P.L.U et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,
- Les annexes des constructions existantes à condition :
 - Que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²,
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine ainsi que les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

ARTICLE Nh2 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Sur les voies départementales, la création d'accès sera soumise à l'avis du conseil général.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les RD 771 et 775 ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons

ARTICLE Nh2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau lorsqu'il est existant. A défaut, le raccordement par puits, forage ou récupération d'eau de pluie est admises.

II- Electricité, téléphone

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées devront préférentiellement 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 à usage d'habitation ou installation 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.

IV- 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 Nh2 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Nh2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

- 75m de l'axe de la RD 771
- 35m de l'axe de la RD, 775
- 25m de l'axe des autres RD

Pour les autres voies, les constructions et installations autorisées à l'article Nh2 doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh2 et sous réserves que ces derniers soient réalisés dans le prolongement de la façade principale sans se rapprocher de la voie. 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).

Des implantations différentes dans le prolongement des constructions existantes sont autorisées sous réserve de ne pas réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE Nh2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit en retrait d'une distance égale à la demi-hauteur de la façade du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses sans toutefois pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de trois mètres de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante

ARTICLE Nh2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Nh2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Nh2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	FAITAGE ou au point le plus haut
Nh1	6 mètres	6 mètres	11 mètres

ARTICLE Nh2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage remarquable (haie, boisement) devront être limités au maximum et compensés dans la mesure du possible par des replantations.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- La qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Toitures :

Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux et doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise, à l'exception des annexes et dépendances

Les toitures en tuiles sont interdites, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes en tuiles.

Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses, toitures végétalisées... par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Les panneaux solaires et équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Clôture :

Les clôtures sur rue ou voie, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,80m.

Si elles sont constituées de murs, ces derniers ne dépasseront pas 1,50m maximum, surmonté ou non de grilles ou de grillages, le tout ne devant pas dépasser 1,80m

Sont interdits les murs de parpaings, briques laissés apparents ainsi que les plaques de béton (à l'exception des sous-bassements limités à 0,50m), les brandes, panneaux plastiques.

En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

Elles devront être réalisées avec des matériaux de qualité, s'harmonisant avec leur environnement. Les matériaux bruts destinés à être recouverts seront obligatoirement peints ou enduits.

Tant sur le domaine public qu'en limite séparative, en cas de reconstruction, d'extension d'une clôture existante, une hauteur supplémentaire pourra être autorisée.

Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Sur les parcelles concernées portées au plan de servitude, il sera fait application d'une servitude de visibilité afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité.

ARTICLE N°12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

**ARTICLE Nh2 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

Non réglementé

ARTICLE Nh2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'application des dispositions de l'article Nh2 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitat collectif : • Habitat individuel • Foyer de personnes âgées / Maison de retraite • Résidences de tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> – 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 plancher – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment. – 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 2 places sur lot individuel. – 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir – 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
<ul style="list-style-type: none"> • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> – 30 % de la surface de plancher – 30 % de la surface de plancher – 3 places par tranche de 100 m² de surface de vente – 8 places par tranche de 100 m² de surface de vente – 1 place par 40m² de surface de plancher – 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Stade - Terrain de sports* • Salle de spectacle, de réunions* • Lieu de culte • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> – 1 place par classe – 10 % de la surface du terrain – 1 place pour 5 personnes assises – 1 place pour 15 personnes assises – 50 % de la surface de plancher

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

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 vigueur (voir page suivante).

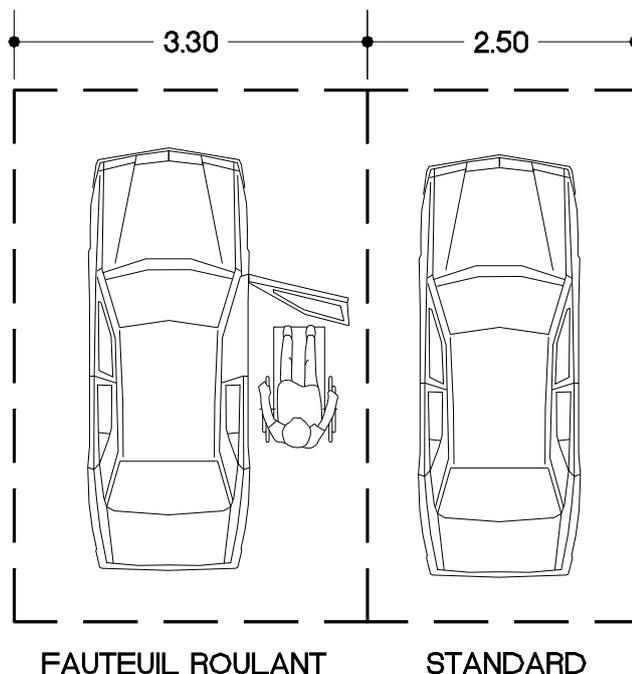
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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.

