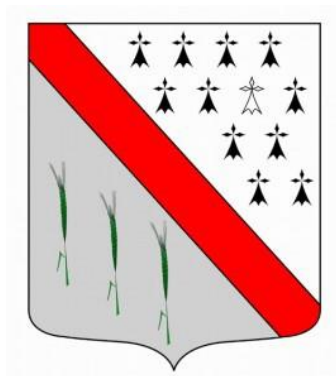




COMMUNE DE PLUMERGAT DEPARTEMENT DU MORBIHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

REGLEMENT ECRIT

PIECE 4

Arrêté le 14 mars 2018
Approuvé le 25 février 2019
Rendu exécutoire le 1^{er} mars 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2019
Rendue exécutoire le 6 novembre 2019
Modification simplifiée n°2 approuvée le 8 novembre 2021

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	5
Article 3 – Division du territoire en zones	6
Article 4 – Adaptations mineures	7
Article 5 – Définitions	8
Article 6 – Eléments de paysage et de patrimoine à préserver	10
Article 7 – Ouvrages spécifiques	10
Article 8 – Patrimoine archéologique	10
Article 9 – Espaces boisés	12
Article 10 – Dispositions spécifiques	12
Article 11 – Clôtures	12
Article 12 – Permis de démolir	12
Article 13 – Reconstruction d'un bâtiment	12
Article 14 – Gestion des eaux pluviales	13
Article 15 – Zones humides	15
Article 16 – Développement commercial	15
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua	18
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub	24
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ue	30
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ui	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	41
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUi	47
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe	50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Aa	56
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ap	63
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ai	69
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ab	74

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	78
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N	79
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Nh	85
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ni	88
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Np	93
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone NL	98
 ANNEXE 1 – REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT:	 103
 ANNEXE 2 – LISTE DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION	 107
 ANNEXE 3 : DISPOSITIONS S’APPLIQUANT AUX ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME	 124

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

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

a - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

R 111-4 : 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 ;

R 111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des 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, et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;

- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- les dispositions de la loi « Alur » du 27 mars 2014 (et ses décrets d'application),
- les dispositions du code de l'urbanisme relatives à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les règles d'urbanisme des lotissements dans un délai limité à 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

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.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

Zone Ua	Zone urbaine à vocation d'habitat dense et d'activités compatibles avec l'habitat
Zone Ub	Zone urbaine à vocation d'habitat discontinu et d'activités compatibles avec l'habitat
Zone Ue	Zone urbaine à vocation d'équipement
Zone Ui	Zone urbaine à vocation d'activités économiques

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 à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

Zone 1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
Zone 1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipement
Zone 1AUi	Zone à urbanisation à vocation économique

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.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

Zone Aa	Zone agricole
Zone Ab	Zone agricole inconstructible
Zone Ai	Zone agricole à vocation d'activité économique (STECAL)
Zone Ap	Zone agricole de protection des abords des cours d'eau (35m)

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet constitue 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.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres V du présent règlement sont :

Zone N	Zone naturelle
Zone Nh	STECAL à vocation d'habitat
Zone NI	Zone naturelle à vocation de loisirs (STECAL)
Zone Ni	Zone naturelle à vocation d'activité économique (STECAL)
Zone Np	Zone naturelle de protection des abords des cours d'eau (35m)

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en trois thématiques :

- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - volumétrie et implantation des constructions,
 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
 - traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
 - stationnement
- Equipements et réseaux (dessertes par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux)

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 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.

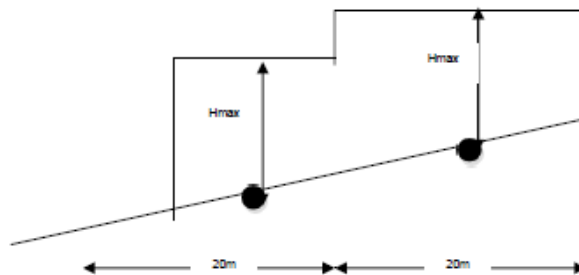
Article 5 – Définitions

Hauteur totale :

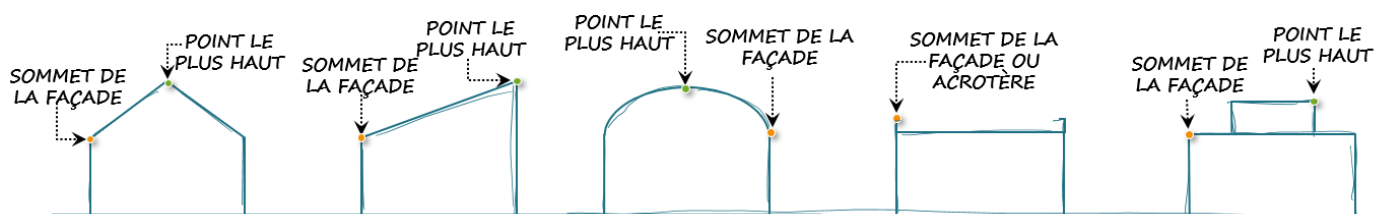
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma ci-contre :



La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les schémas ci-après illustrent la règle.



Hauteur au sommet de la façade :

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la hauteur au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et le point le plus bas de la couverture ou l'acrotère permettant le relevé d'étanchéité.

Le point le plus haut : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- Toiture à deux pentes : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.

- Toiture avec attique : le point de référence principal est le sommet de façade.

L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade principale et un plan à 45° partant de ce point.

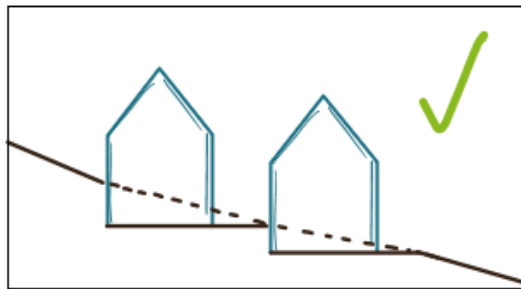
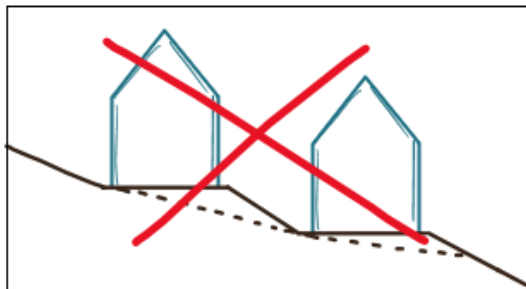
- Toiture-terrasse : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 15% (soit environ 9°).

- Toiture monopente : les points de références principaux sont le sommet de façade et le point le plus haut de la construction. La pente de toit doit excéder 9%.

- Toiture courbe : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade. Toutefois il sera possible de déroger à cette règle s'il existe des constructions sur la parcelle dont la courbe sortirait de ce gabarit. Dans tous les cas le point le plus haut de la construction ne pourra excéder la hauteur au sommet de la façade autorisée + 2 mètres.

Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques.

Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les modelés de terrain : les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités, ces dernières devront s'inscrire en décaissé par rapport à la pente :



Voies et emprises publiques (B1.1 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 B.1.1 relatives 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....

Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

Annexe :

Est une annexe « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. » (Définition proposée dans le projet de lexique national d'urbanisme).

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol du ou des constructions d'une parcelle par rapport à la surface de la parcelle. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Opération d'ensemble ou aménagement d'ensemble :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser est conditionnée à la réalisation d'une opération ou d'un aménagement d'ensemble. Sont considérés comme des opérations ou aménagements d'ensemble toute opération ou aménagement soumis à permis d'aménager, permis groupé ou mené dans le cadre d'une ZAC. Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 60% de la tranche lorsqu'elle existe ou, à défaut, du secteur sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Toiture terrasse :

Une toiture terrasse correspond à une toiture dont la pente n'excède pas 9°.

Agglomération :

Désigne un espace dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux [d'agglomération] placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou qui la borde. Par définition, les zones urbaines et urbanisables hors agglomération sont localisées en dehors des limites identifiées par les panneaux d'agglomération.

Article 6 – Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Tous travaux ayant pour objet de modifier un élément de paysage ou de patrimoine protégé identifié par le PLU en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous travaux (coupe, abattage...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation...).

Aussi, les dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme (R. 111-27) s'appliquent en particulier aux constructions situées à proximité d'éléments de paysage à préserver.

R. 111-27 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article 7 – Ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

Et ce, dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les dispositions A.1 du règlement des différentes zones.

Article 8 – Patrimoine archéologique

Les prescriptions particulières applicables dans ce domaine sont les suivantes :

- Les dispositions du livre V, titre II du code du patrimoine relatif à l'archéologie et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)".
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- L'article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- L'article L114-2 du code du patrimoine relatif aux infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumé par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- Pour tous travaux portant atteinte au sous-sol, le porteur de projet devra consulter la DRAC à l'adresse suivante : Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex
- La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire de Plumergat relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du Patrimoine, Livre V, parties réglementaires et législatives, notamment les titres II et III, au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement.
- Le Code du Patrimoine (art. R.523-1 ; R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de Région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'Urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie

supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable :

- Article R.523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».
- Articles R.523-4 du Code du Patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédées d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.
Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :
 1. Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du Patrimoine [...] les permis de construire, de démolir, d'aménager, et les zones d'aménagement concertées.
 2. Lorsqu'ils sont réalisés hors les zones d'aménagement concertées affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.
- Article R.523-8 du Code du Patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »
- Article L.522-5 du Code du Patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles. Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».
- Article L.522-4 du Code du Patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »
- Article L.531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. » Le service compétent relevant de la Préfecture de la Région de Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, Service Régional de l'Archéologie, Hôtel de Blossac, 6 Rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.
- Article L.122-1 du Code de l'Environnement : « Les ouvrages et aménagement dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du Patrimoine, article R.523-4, alinéa 5 ».
- Article 322-3-1, 2° du Code Pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte. » Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Article 9 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, interdit tout

changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (article L.113-2 du Code de l'urbanisme). Seules peuvent être autorisées les constructions liées à la gestion du boisement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 113-2 du code de l'urbanisme).

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

Article 10 – Dispositions spécifiques

Dans les zones concernées par 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.

Article 11 – Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors que le projet est situé dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain, paysager, dans un site inscrit ou un site classé.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en limites de voies et emprises publiques sur tout le territoire communal.

Article 12 – Permis de démolir

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

Article 13 – Reconstruction d'un bâtiment

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

Article 14 – Gestion des eaux pluviales

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été défini sur l'ensemble du territoire communal. Le zonage pluvial a pour objectif de définir, sur l'ensemble du territoire communal, différentes zones pour lesquelles un coefficient d'imperméabilisation maximal à ne pas dépasser a été fixé au niveau du bassin versant. Ainsi, lors du développement, du renouvellement urbain et d'éventuels projets d'extension dans le cadre des permis de construire et autres déclarations préalables, chaque projet devra intégrer ces prescriptions.

Pour rappel le bassin versant se définit comme *l'aire de collecte des eaux, considérée à partir d'un exutoire : elle est limitée par le contour à l'intérieur duquel toutes les eaux s'écoulent en surface et en souterrain vers cet exutoire. Ses limites sont les lignes de partage des eaux*. Concernant les bassins versants sur lesquels Plumergat se trouve, il s'agit plus précisément du bassin versant du Loc'h et du bassin versant du Sal dont voici les périmètres :



Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet. Certaines surfaces, telles que les dallages à joint poreux, les toitures végétalisées, ou encore les revêtements stabilisés, permettent une infiltration partielle des eaux pluviales (d'où un ruissellement limité).

Sur ces surfaces, si les justificatifs nécessaires à l'estimation d'un coefficient d'apport (rapport des volumes ruisselés sur les volumes précipités) sont fournis, un taux d'abattement pourra être appliqué pour qu'elles ne soient que partiellement prises en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées. Par exemple une toiture végétalisée dont le constructeur garantit un taux de restitution de 40% (i.e 40% des volumes précipités sont évacués vers les gouttières).

puis le réseau, les 60% restants s'infiltrant dans la structure), ne sera comptabilisée qu'à hauteur de 40% de sa surface dans l'inventaire des surfaces imperméabilisées. En l'absence de justificatif, ces surfaces seront intégralement comptabilisées en tant que surfaces imperméabilisées.

Les coefficients maximum d'imperméabilisation sont présentés dans le tableau ci-après et devront être respectés à l'échelle indiquée en dernière colonne du tableau.

Zone PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximal autorisé	Echelle d'application
AU	50%	Zone / Projet d'aménagement **
AUe	70%	Zone / Projet d'aménagement *
AUi	70%	Zone / Projet d'aménagement **
Ua	50%	Parcelle
Ub	50%	Parcelle
Ue	20%	Projet d'aménagement *
Ui	70%	Parcelle
N	5%	Bassin versant ***
Nh	50%	Parcelle
Ni	70%	Parcelle
NL	10%	Parcelle
Np	-	Sans objet
A	5%	Bassin versant ***
Ai	70%	Parcelle
Ap	-	Sans objet

* : sur ces zones, le coefficient indiqué a valeur de conseil mais n'est pas réglementaire : aménagement d'utilité publique

** : sur ces zones, un dépassement de ce coefficient pourra être autorisé, mais il entraînera la nécessité d'une compensation par l'aménagement de mesures compensatoires d'un dimensionnement supérieur à ceux spécifiés au § 4.4.4

*** : sur ces zones naturelles et agricoles l'urbanisation sera de fait limitée. La commune vérifiera que les projets n'engendrent pas d'augmentation disproportionnée de l'imperméabilisation à grande échelle, celle du bassin versant.

Les aménagements sur chaque type de zone devront respecter ces coefficients maximums, à moins d'être compensés par des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats, et l'autorisation des permis de construire et d'aménager sera soumise au respect de cette règle d'imperméabilisation maximale.

L'imperméabilisation maximale devra être respectée à l'échelle indiquée en dernière colonne.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé ou pavées, dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Article 15 – Zones humides

En application des dispositions de l'article L 211-1 du Code de l'environnement, sont considérées comme zone humide « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

« La gestion équilibrée doit permettre en priorité de satisfaire les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population. Elle doit également permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1° de la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole et conchylicole

2° de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations

3° de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, en particulier pour assurer la sécurité du système électrique, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

« La gestion équilibrée de la ressource en eau ne fait pas obstacle à la préservation du patrimoine hydraulique, en particulier des moulins hydrauliques et de leurs dépendances, ouvrages aménagés pour l'utilisation de la force hydraulique des cours d'eau, des lacs et des mers, protégé soit au titre des monuments historiques, des abords ou des sites patrimoniaux remarquables en application du livre VI du code du patrimoine, soit en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. »

Dans les zones humides identifiées par une trame de pointillés bleus au règlement graphique, sont interdits :

- toute construction, extension de construction existante ou aménagements,
- tous travaux publics ou privés, constructions ou installations susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment
 - comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers ;
 - création de plans d'eau.

Dans les zones humides identifiées par une trame de pointillés bleus au règlement graphique, sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique :

- les travaux nécessaires pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructures de transport de grande ampleur),
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...)
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Article 16 – Développement commercial

Par délibération du 4 octobre 2019, la modification du Schéma de Cohérence Territoriale portant sur son volet commercial a été approuvée. Le Document d'Orientations et d'Objectifs a été modifié en conséquence. Le SCoT indique que les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC (Document d'Aménagement Commercial) sont les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives).

Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :

Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, poissonneries, boucheries, charcuteries, traiteurs, boulangeries.

Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.

Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.

Equipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.

Equipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.

Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.

Ces filières de commerces relèvent :

- soit de la sous-destination « artisanat et commerce de service » : épicerie, fleuriste, ...
- soit de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : agence immobilière, agence bancaire, ...

Par ailleurs, le SCoT indique que sont exclues de son champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant y compris les campings
- Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, campingcar, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

Les activités concernées par le volet commercial du SCoT et du DAC relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont autorisées qu'au sein des périmètres de centralité identifiés au règlement graphique (dans le bourg et à Mériadec). Toutefois, pour les activités pré-existantes en dehors de ces périmètres à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU, une extension de 20% de la surface de plancher est autorisée, utilisable une seule fois durant la période de validité du SCoT.

Les activités exclues du champ d'application du volet commercial du SCoT et du DAC sont autorisées dans le respect des dispositions applicables à chacune des zones (articles A1 et A2).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.»
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les
secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont
une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua

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, disposant des équipements essentiels, et couvre la partie centrale du bourg et de Mériadec.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie et entrepôt ;
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ;
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines ;
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ;
- la construction de garages ou annexes avant la réalisation de la construction principale ;
- Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant l'une des fonctions commerciales concernées à la date d'approbation du PLU, devra conserver au rez-de-chaussée cette même fonction et destination.

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux (possibilité de logements en « accession à la propriété »), excepté pour le secteur de la ZAC ainsi que l'OAP Rue de la Paix.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – 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, ou dans le prolongement des constructions existantes
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité à l'alignement ait été réalisée par une construction principale ou annexe, ou au moyen d'une clôture en pierres apparentes ou autres matériaux d'aspect similaire d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.
- La construction en retrait peut également être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment et dont il convient de respecter l'ordonnance.
- La règle générale applicable aux annexes est la même que pour la construction principale, mais une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'insertion paysagère et environnementale, de configuration de parcelle.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7m au sommet de la façade
- 11,00 m au point le plus haut

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

La zone Ua est concernée par plusieurs périmètres de protection des monuments historiques (servitudes AC1), à l'exclusion du secteur de Mériadec. Ainsi, toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin d'être en cohérence avec les objectifs de densification du projet communal et avec les densités identifiées par l'intercommunalité, une densité minimum de 15 logements / ha dans le bourg et de 15 logements / ha à Mériadec devront être appliquées dans les tissus urbains.

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions, installations ou aménagement nouveaux ainsi que les évolutions du bâti existant devront globalement respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. Tout projet présentant une architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'éco construction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

B.2.3. Façades et toitures

Pour les constructions existantes, sont interdits les bardages de pignons ou de façades en pierre ou autre matériau d'aspect similaire (dans le périmètre de protection des monuments historiques).

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 50% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les grillages et grilles soudées non doublés d'une haie vive
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5m et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3- Les logements créés dans la construction comprenant des locaux commerciaux devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés selon la technique définie par le gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur.

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub est destinée principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'habitat en ordre généralement discontinu.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie et entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- la construction de garages ou annexes avant la réalisation de la construction principale

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation. Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux (possibilité de logements en « accession à la propriété »), excepté pour le secteur de la ZAC ainsi que l'OAP Rue de la Paix.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) affectées à la circulation publique.
- Toutefois, une implantation de la construction à la limite d'emprise de ces voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Marges de recul (routes départementales)
20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

- La règle générale applicable aux annexes est la même que pour la construction principale, mais une implantation différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, d'insertion paysagère et environnementale, de configuration de parcelle.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol maximum des constructions autorisées dans la zone est fixée comme suit :

- 0,5 pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,

- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions, installations ou aménagement nouveaux ainsi que les évolutions du bâti existant devront globalement respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. Tout projet présentant une architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'éco construction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages sont autorisés. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement. Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 50% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200m² de terrain.

Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100m.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Hors agglomération, aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales, sauf par un aménagement éventuellement réalisé par le pétitionnaire avec l'accord du gestionnaire de la voie.

4 - Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les sentiers piétons et chemins ou piste cyclables.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier

l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 – Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

6 – Dans les lotissements et les ensembles d'habitations situés dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur.

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue est affectée aux équipements publics, sportifs et de loisirs.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- toutes constructions, usages et affectations du sol à l'exception de celles et ceux à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services autre que ceux mentionnés à l'article A2

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Sont notamment autorisées les constructions à destination de bureaux et de services ainsi que les loges de gardiennage sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux équipements et activités autorisés, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

- Marges de recul (routes départementales)

20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage de loges de gardiennage ou de bureaux est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Point le plus haut
3 m	6 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**B.2.1. Objectifs généraux**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les principes suivants :

- la simplicité et l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'intégration qualitative à l'environnement bâti et paysager,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages sont autorisés. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement. Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de constructions doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200m² de terrain.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m, à l'exception des pare-ballons ou spécificité liée au type d'équipement public
- Les claustras
- Les géotextiles et bâches
- La brande
- Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
- Les plaques de béton moulé
- Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
- Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m, à l'exception des pare-ballons
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les lisses
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

B4. Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3 - Hors agglomération, aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales, sauf par un aménagement éventuellement réalisé par le pétitionnaire avec l'accord du gestionnaire de la voie.
- 4 - Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les sentiers piétons et chemins ou piste cyclables.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ui

La zone Ui est affectée aux activités économiques.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation, autre que celles mentionnés à l'article A2
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les entrepôts non directement liés aux activités économiques présentes ou autorisées dans la zone.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les loges de gardiennage destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient intégrées ou en extension accolée au bâtiment principal d'activité. Si pour des raisons avérées et justifiées relatives à l'activité, les loges de gardiennage ne peuvent être intégrées au bâtiment d'activité, celles-ci ne devront pas dépasser 35m² de surface de plancher.

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.

Les showrooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle sont autorisés à conditions :

- que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente
- que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activité qui lui est rattachée.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2 - Marges de recul (routes départementales)

20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs ne sont pas réglementées. Toutefois, dans l'objectif d'une intégration harmonieuse des constructions à leur environnement bâti, une hauteur maximale peut être imposée au regard des hauteurs au sommet de la façade ou au point le plus haut des constructions voisines.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les principes suivants :

- la simplicité et l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'intégration qualitative à l'environnement bâti et paysager,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, écoconception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 70% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande

- ☞ Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
- ☞ Les plaques de béton moulé
- ☞ Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
- ☞ Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Hors agglomération, aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales, sauf par un aménagement éventuellement réalisé par le pétitionnaire avec l'accord du gestionnaire de la voie.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone»

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU correspond à des espaces de la commune à caractère naturel non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au P.L.U.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les opérations de constructions en dehors du cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées, zones d'aménagement concertées...) et qui ne seraient pas compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » définies dans le PLU.
- les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- les constructions à sous-destination d'industrie et entrepôt
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- la construction de garages ou annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, cage d'escalier et accès aux étages, accès au stationnement souterrain, locaux techniques ou de gardiennage.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que :

- par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- d'être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. L'aménagement peut se réaliser sous forme d'opérations ou de tranches successives portant sur au moins 60% de la tranche, si elle existe, ou du secteur et à condition de ne pas compromettre l'aménagement complet de la zone. Les constructions isolées à vocation d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit de combler un espace résiduel.
- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir au moins 20% de logements locatifs sociaux (possibilité de logements en « accession à la propriété »), excepté pour le secteur de la ZAC ainsi que l'OAP Rue de la Paix.

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

L'implantation des annexes pourra être imposée pour des raisons d'architecture, d'insertion paysagère et environnementale, de configuration de parcelle.

- Marges de recul (routes départementales)

20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Point le plus haut
7 m	11 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment sinistré,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**B.2.1. Objectifs généraux**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions, installations ou aménagement nouveaux ainsi que les évolutions du bâti existant devront globalement respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. Tout projet présentant une

architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'éco construction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

B.2.2. Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune.

B.2.3. Façades et toitures

Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 50% de la zone de l'opération projetée. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site et valoriser son aspect extérieur. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et de programmation, l'aménagement qualitatif de ces secteurs pourra se faire par le biais de plantations, de création d'espace de récréation et de rencontres ainsi que par la mise en valeur du paysage local.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

Rappel : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 - Toute construction, installation nouvelle ou opération d'aménagement et de programmation autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 - Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à

l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation, autre que celles mentionnées à l'article A2
- Les constructions à usage de commerce alimentaire
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- Les entrepôts non directement liés aux activités présentes ou autorisées dans la zone
- Les extensions des constructions à usage d'habitation présentes.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Les loges de gardiennage destinées 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'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité. Si pour des raisons avérées et justifiées relatives à l'activité, les loges de gardiennage ne peuvent être intégrées au bâtiment d'activité, celles-ci ne devront pas dépasser 35 m² de surface de plancher.

Les activités relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées dans les conditions définies à l'article 16 des dispositions générales.

Les showrooms ou magasins d'usine s'appuyant sur une activité artisanale ou industrielle sont autorisés à conditions :

- que ce local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente
- que les produits commercialisés au sein de cet espace de vente soient issus de l'activité qui lui est rattachée.

L'extension des constructions à usage d'habitation n'est pas autorisée.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

D. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2- Marges de recul (routes départementales)

20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs ne sont pas réglementées. Toutefois, dans l'objectif d'une intégration harmonieuse des constructions à leur environnement bâti, une hauteur maximale peut être imposée au regard des hauteurs au sommet de la façade ou au point le plus haut des constructions voisines.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les principes suivants :

- la simplicité et l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- l'intégration qualitative à l'environnement bâti et paysager,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 70% de la zone de l'opération projetée. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

A. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent respecter dans l'esprit les OAP et doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur de 3,5 mètres minimum et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Hors agglomération, aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales, sauf par un aménagement éventuellement réalisé par le pétitionnaire avec l'accord du gestionnaire de la voie.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales

sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

La zone 1AUe est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir l'extension ou la création de la station d'épuration et la création d'un équipement sportif communal.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'habitation, autre que celles mentionnées à l'article A2
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions à usage de commerce.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou services publics,
- Les ouvrages et infrastructures publiques d'intérêt collectif (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent qualitativement à l'environnement naturel.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

E. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2- Marges de recul (routes départementales)

20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.

3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, peut être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Toute construction, toute opération, tout aménagement, doit rechercher une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, toute construction doit rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. La création d'ouvertures doit être privilégiée sur la façade sud des constructions afin de maximiser les apports solaires.

D'autre part, le développement du recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en énergie des constructions est recommandé.

Enfin, une gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, notamment par la mise en place de dispositifs de rétention ou d'infiltration.

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,50m, à l'exception des pare-ballons ou spécificité liée au type d'équipement public
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m, à l'exception des pare-ballons
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les lisses
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

B. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent respecter dans l'esprit les OAP et doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur de 3,5 mètres minimum et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Hors agglomération, aucune opération ne peut prendre accès le long des routes départementales, sauf par un aménagement éventuellement réalisé par le pétitionnaire avec l'accord du gestionnaire de la voie.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

Non réglementé.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Aa

La zone Aa est une zone à vocation agricole.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

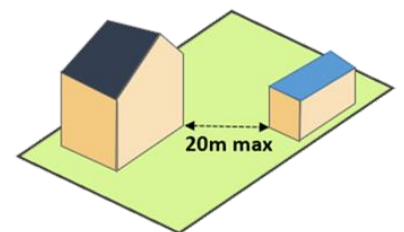
A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux exploitations agricoles et aux constructions et activités autorisés à l'article A2,
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve :
 - qu'ils soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants (à une distance maximale de 100 m de l'un d'eux), sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de l'exploitation, à des exigences techniques ou de sécurité, ou en cas de déplacement ou de création d'un nouveau siège,
 - qu'ils s'intègrent au mieux à l'environnement, aux sites et paysages.
 - qu'ils respectent les règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural
 - qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- sous réserves d'être nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- l'aménagement, la réhabilitation de constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition :
 - qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager,
 - qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie des constructions ou installations autorisées dans la zone
- l'ouverture et l'extension de carrières ainsi que les installations nécessaires et directement liées aux besoins des exploitations de carrières.
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour la destination d'habitation ou d'hébergement touristique, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale
- Les extensions et annexes ne doivent pas dépasser 3m de hauteur au sommet de la façade
- Sans création de logement nouveau, une annexe unique par habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, implantée à moins de 20m de l'habitation, et n'excédant pas 3,50m de hauteur, et une piscine
- Les constructions neuves à destination d'habitation :
 - sous réserve qu'elles constituent des logements professionnels agricoles



- à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, notamment occupées par un exploitant agricole en activité, et qu'elles soient justifiées en terme de nécessité de présence permanente et rapprochée
 - dans la limite d'un seul logement par exploitation individuelle et au-delà d'un seul logement de fonction pour les exploitations sociétaires.
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité (hameau, village, zone urbanisé...). En cas d'impossibilité technique, est admise une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
 - que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- Les locaux nécessaires à la présence journalière de l'exploitant agricole et ou des salariés (bureau, pièce de repos, sanitaires...) à condition qu'ils soient implantés sur le principal lieu d'activité de l'exploitation agricole et sous réserve qu'ils soient incorporés ou implantés en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher des locaux ne dépasse pas 35 m². Un local de permanence peut se cumuler à un logement professionnel agricole.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

Concernant les routes départementales : 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.
- Les constructions renfermant des animaux et les fosses à l'air libre doivent respecter les marges d'isolement définies par la réglementation sanitaire en vigueur

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Que le projet vise un projet agricole ou une extension d'un bâti à vocation d'habitat, il sera important de respecter l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au petit patrimoine repéré aux alentours et aux paysages agricoles.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec le paysage agricole environnant ;
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Tout projet présentant une architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'éco construction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que les extensions, réhabilitations et rénovations des habitations existantes, les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture.
Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement.

Dans les secteurs de protection du patrimoine repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de constructions nouvelles, l'extension, la rénovation et la réhabilitation de constructions existantes doivent :

- s'intégrer à leur environnement et être en harmonie avec le bâti existant.
- être de forme simple et de teinte discrète,
- respecter les caractéristiques du bâti traditionnel (volumes, hauteurs, formes, matériaux, dimensionnement des ouvertures, typologie de toitures, parements...)

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise

publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).

- Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti

Pour les habitations :

- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 4 – Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ap

La zone Ap correspond aux secteurs à vocation agricole, situés dans une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau présents sur la commune.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- La rénovation et la réhabilitation de constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel,
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour la destination d'habitation ou d'hébergement touristique, dans le respect de l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie des constructions autorisées dans la zone.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement.

Dans les secteurs de protection du patrimoine repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de constructions nouvelles, l'extension, la rénovation et la réhabilitation de constructions existantes doivent :

- s'intégrer à leur environnement et être en harmonie avec le bâti existant.
- être de forme simple et de teinte discrète,
- respecter les caractéristiques du bâti traditionnel (volumes, hauteurs, formes, matériaux, dimensionnement des ouvertures, typologie de toitures, parements...)

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti

Pour les habitations :

- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

Autres usages et destinations

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas réglementées.

- La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
 - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
 - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique, pouvant être doublé d'une haie vive, sans excéder 1m50 de hauteur (y compris portails et piliers)

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le

gestionnaire.

3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,

4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

5 – Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain

2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

6- Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ai

La zone Ai est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) à vocation économique. Il s'agit d'un secteur à dominante agricole où sont implantées des activités économiques isolées, sans lien obligatoire avec la vocation agricole.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2,
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- Les constructions à usage de commerce.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- La rénovation et la réhabilitation de constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel,
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel,
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie,
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de ce PLU à destination d'artisanat, d'industrie ou de bureau, dans la limite 100 m² et de 30% de l'emprise au sol de la construction principale,

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

Concernant les routes départementales : 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités économique est fixée à :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**B.2.1. Objectifs généraux**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 70% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé et en parpaings apparents sont interdites

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 - Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Ab

La zone Ab est un secteur agricole inconstructible.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2,
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- Les ouvrages et infrastructures publiques d'intérêt collectif (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent qualitativement à l'environnement naturel.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Non réglementé

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables**

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. ClôturesPour les habitations

- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

Autres usages et destinations

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
 - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
 - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique, pouvant être doublé d'une haie vive, sans excéder 1m50 de hauteur (y compris portails et piliers)

B4. Stationnement

Non réglementé

C. Equipements et réseaux**C.1. Desserte par les voies publiques ou privées****C.1.1. Accès**

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 – Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»*

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle destinée à être protégée, elle diffère des zones Nh, Ni, Nl et Np. Cette zone comprend également des habitations en tissu diffus dont les évolutions seront réglementées

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

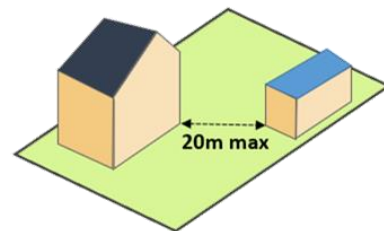
A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2,
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- La rénovation, l'extension et la réhabilitation des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage.
- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation de ce PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale
- Sans création de logement nouveau, une annexe unique par habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40m² d'emprise au sol, implantée à moins de 20m de l'habitation, et n'excédant pas 3,50m de hauteur, et une piscine
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.



A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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)

Concernant les routes départementales : 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Que le projet vise un projet en relation avec la zone naturelle ou une extension d'un bâti à vocation d'habitat, il sera important de respecter l'intégration paysagère, environnementale et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt écologique ou paysager des lieux avoisinants, ou au petit patrimoine repéré aux alentours.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec le paysage agricole environnant ;
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Tout projet présentant une architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages de pignons ou de façades présentant l'aspect de la pierre et donnant sur l'espace public sont interdits. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement. Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

Dans les secteurs de protection du patrimoine repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, l'implantation de constructions nouvelles, l'extension, la rénovation et la réhabilitation de constructions existantes doivent :

- s'intégrer à leur environnement et être en harmonie avec le bâti existant.
- être de forme simple et de teinte discrète,
- respecter les caractéristiques du bâti traditionnel (volumes, hauteurs, formes, matériaux, dimensionnement des ouvertures, typologie de toitures, parements...)

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

30% au moins de la surface des unités foncières de plus de 300 m² devront être laissés libres de tout obstacle à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol (construction, terrasse imperméable...). Les aménagements perméables du sol (pavés non jointés, pavés drainants, graviers, parkings engazonnés, etc.) sont autorisés.

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel. Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti

Pour les habitations :

- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

Autres usages et destinations

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
 - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
 - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique, pouvant être doublé d'une haie vive, sans excéder 1m50 de hauteur (y compris portails et piliers)

B4. Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5m et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 – Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Nh

La zone Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettant l'implantation de constructions à usage d'habitation en densification à 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 ;...)

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à sous-destination d'industrie et entrepôt,
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs,
- la construction de garages ou annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les constructions à usage de commerce.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

Tous types d'activités et constructions sont autorisés, à l'exception de ceux interdits à l'article A1, à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

Concernant les routes départementales, 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,5 pour les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement.

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**B.2.1. Objectifs généraux**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions, installations ou aménagement nouveaux ainsi que les évolutions du bâti existant devront globalement respecter les couleurs, toitures et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. Tout projet présentant une architecture typique étrangère de la région peut être refusé.

Les techniques architecturales innovantes, bioclimatiques ou d'éco construction et l'installation de dispositifs utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sont permises à condition :

- qu'elles rappellent quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur ...),
- qu'elles utilisent des matériaux adaptés et de qualité.

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages de pignons ou de façades présentant l'aspect de la pierre et donnant sur l'espace public sont interdits. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement. Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 50% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

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

- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti

Pour les habitations :

- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

Autres usages et destinations

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
 - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
 - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique, pouvant être doublé d'une haie vive, sans excéder 1m50 de hauteur (y compris portails et piliers)

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 - Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ni

La zone Ni est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique. Il s'agit d'un secteur à dominante naturelle où sont implantées des activités économiques isolées, sans lien obligatoire avec la vocation naturelle.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Les constructions à usage de commerce.
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- l'aménagement, la réhabilitation de constructions existantes,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- les extensions de l'activité par un bâti accolé ou non pour l'artisanat, dans la limite 100 m² et de 30% de l'emprise au sol de la construction principale,

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

Concernant les routes départementales : 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles.

Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, 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 dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier. Ainsi le projet pourra être refusé s'il a pour conséquence de réduire la visibilité ou d'accroître la dangerosité de la circulation sur l'axe concerné par la marge de recul.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités économique est fixée à :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	9 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**B.2.1. Objectifs généraux**

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent concilier :

- le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes,
- le recours aux principes architecturaux traditionnels,
- et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables, éco conception, systèmes d'économie d'eau...).

Les constructions annexes accolées et les extensions de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves.

Les extensions, restaurations, réhabilitations et rénovations de bâti ancien traditionnel, doivent conserver leur caractère traditionnel ou, à défaut, s'intégrer harmonieusement avec le caractère traditionnel du bâti (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages de pignons ou de façades présentant l'aspect de la pierre et donnant sur l'espace public sont interdits.

Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 70% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé et en parpaings apparents sont interdites.

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 - Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.

4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Np

La zone Np correspond aux secteurs à vocation naturelle, situés dans une bande de 35m de part et d'autre des cours d'eau présents sur la commune.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- l'aménagement, la réhabilitation de constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour la destination d'habitation ou d'hébergement touristique.
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cadre d'une extension, celle-ci devra se faire soit en limite séparative soit, dans l'alignement de la construction principale sans réduire la distance entre la construction et la limite séparative.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

Non réglementé

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Les bardages de pignons ou de façades présentant l'aspect de la pierre et donnant sur l'espace public sont interdits. Les bardages d'aspect ardoise sont autorisés sur la pointe des pignons seulement. Les châssis vitrés doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

B.3.4. Clôtures

- **Les** clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Une clôture différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de configuration parcellaire ou d'unité d'aspect. Les équipements d'intérêt collectif peuvent également déroger pour répondre aux nécessités techniques liées au caractère de l'établissement.
- En limites de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...).
- Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti

Pour les habitations :

- En limite sur voie et emprise publiques sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1,80m
 - Les claustras
 - Les géotextiles et bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les plaques de béton moulé
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative non située au contact de zones agricoles ou naturelles, sont interdits :
 - Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m
 - Les plaques de béton moulé
 - Les géotextiles et les bâches
 - La brande
 - Les murs en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents
 - Les murs, à l'exception des murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m
 - Les haies monospécifiques ou comprenant des espèces exotiques envahissantes
- En limite séparative située au contact de zones agricoles ou naturelles, les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80m

Autres usages et destinations

- Les clôtures des exploitations agricoles ne sont pas règlementées.
- La hauteur des clôtures des équipements d'intérêt collectif et de service public est limitée à 2m, sauf nécessité technique impérative.
- Pour toutes les autres situations (terrain nu, autre construction ou occupation du sol), les clôtures devront respecter les règles suivantes :
 - Les haies bocagères et alignements bocagers préexistants doivent être préservés et entretenus
 - Les clôtures nouvelles devront prendre la forme d'un grillage simple sur poteau bois ou métallique,

B4. Stationnement

- 1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.
- 2- l'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.
- 2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 – Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

- 1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.
- 2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.
- 3 - Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur

C.2.5. Communications électroniques

- 1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone NL

La zone NL est un secteur de taille et de capacité d'accueil limité destinée à accueillir une aire de tourisme naturelle.

A. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

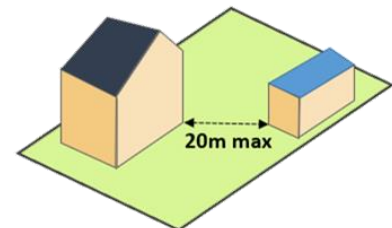
A1. Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdites

Sont interdits :

- Tous usages et affectations des sols à l'exception de ceux liés aux activités et constructions autorisés à l'article A2,
- Les constructions à usage de commerce.
- Toute activité et construction à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

A2. Types d'activités et constructions soumises à conditions particulières

- la réhabilitation, la rénovation et l'extension des constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie des constructions autorisées dans la zone.
- les bâtiments sanitaires exclusivement destinés à l'activité de l'aire de loisirs (douches, wc, buanderie...)
- Les extensions et annexes aux constructions existantes, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'activité de l'aire de loisirs, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU avec un plafond de 30m² de surface plancher et sous réserve que les annexes soient implantées à 20m au maximum de la construction principale.



A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

B. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

B1. Volumétrie et implantation des constructions

B.1.1. Implantation des constructions

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques

Pourront être autorisés l'extension, la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus. 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).

Concernant les routes départementales : 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites
- Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

B.1.2. Emprise au sol

Non réglementé

B.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée comme suit :

Sommet de la façade	Point le plus haut
4 m	6 m

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée est permis :

- en cas de reconstruction, réhabilitation ou rénovation d'une construction jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,
- en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à la règle précitée, jusqu'à une hauteur équivalente à celle de la construction principale dans un objectif d'harmonisation architecturale,
- pour des raisons architecturales.

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

B2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B.2.1. Objectifs généraux

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère, environnementale et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt environnemental et paysager du secteur.

B.2.2. Volumétrie

Non réglementé

B.2.3. Façades et toitures

Non réglementé.

B.2.4. Patrimoine bâti et paysager à préserver

R. 111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

B.2.5. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

B3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

B.3.1. Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Toute construction ou aménagement ne devra pas mener à l'imperméabilisation de plus de 10% de la parcelle concernée par le projet. Dans le cas d'un dépassement de ce coefficient, des ouvrages de gestion des eaux pluviales adéquats devront être prévus, conformément au zonage d'assainissement pluvial disponible en annexe du PLU

B.3.2. Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées au maximum ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site.

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales.

B.3.3. Espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Ces espaces seront adaptés à la solution retenue permettant de gérer les eaux pluviales et le ruissellement.

B.3.4. Clôtures

Les clôtures devront être végétales, doublées ou non d'un grillage rigide vert, et étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal. Le cas échéant, la couleur du grillage devra être adaptée à l'environnement.

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limites séparatives, seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

B4. Stationnement

1- Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles, correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

2- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables

C. Equipements et réseaux

C.1. Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.1. Accès

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la nature de la construction.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, d'une largeur minimale de 3,5 mètres et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour celle

des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.2. Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)
- 2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules, notamment ceux des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).
- 3 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules légers de faire aisément demi-tour.

C2. Desserte par les réseaux

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux réglementations en vigueur.

C.2.1. Eau potable

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- 2 - Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

C.2.2. Assainissement – Eaux usées

- 1 - Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.
- 3 - Pour les constructions nouvelles nécessitant un système d'assainissement individuel, il conviendra de vérifier l'aptitude du sol à recevoir ce type d'installation,
- 4 - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.
- 5 - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des prétraitements.

C.2.3. Assainissement - Eaux pluviales

- 1 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain
- 2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- 3 - 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.
- 4 - Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.
- 5 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.
- 6 - Les dispositifs mis en place devront être dimensionnés en considérant par défaut les surfaces des constructions, de parkings et de voirie comme étant imperméabilisés.

S'appliquent également les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales annexé au présent PLU et applicable à l'ensemble du territoire communal (Cf. article 14 des dispositions générales).

C.2.4. Réseaux souples

1 - Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3 – Pour toute création de voirie nouvelle, les réseaux souples seront réalisés selon la technique définie par le distributeur.

C.2.5. Communications électroniques

1 - Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

ANNEXE 1 – REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT:

Relative à l'application de l'article B4 traitant de la réalisation des aires de stationnement

1 – Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- Habitat collectif	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
- Habitat individuel	- 2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Structures d'hébergements : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire	- 1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
- Résidences de tourisme	- 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.
- Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement au maximum.
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerces	- Artisanat : 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher - Industrie : 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher - Entrepôt : 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher - Bureaux : 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher Emprise au sol maximale : 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux → Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement → Les surfaces des places de stationnement non imperméabilisées comptent pour la moitié de leur surface

- Bureau – services	- 60 % de la surface de plancher
- Hôtel-restaurant	- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
- Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	- 1 place par classe
- Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	- 2 places par classe
- Etablissement hospitalier et clinique	- 100 % de la surface de plancher
- Piscine – Patinoire	- 50 % de la surface de plancher
- Stade - Terrain de sports	- 10 % de la surface du terrain
- Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
- Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
- Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
- Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher
	Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en sus des places véhicules

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

- Installations neuves ouvertes au public	- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale : - d'une largeur de 0.80m, - libre de tout obstacle, - protégée de la circulation, - sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m. - Les emplacements réservés sont signalisés. Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.
- Installations existantes ouvertes au public	- Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.
- Bâtiments 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.

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

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

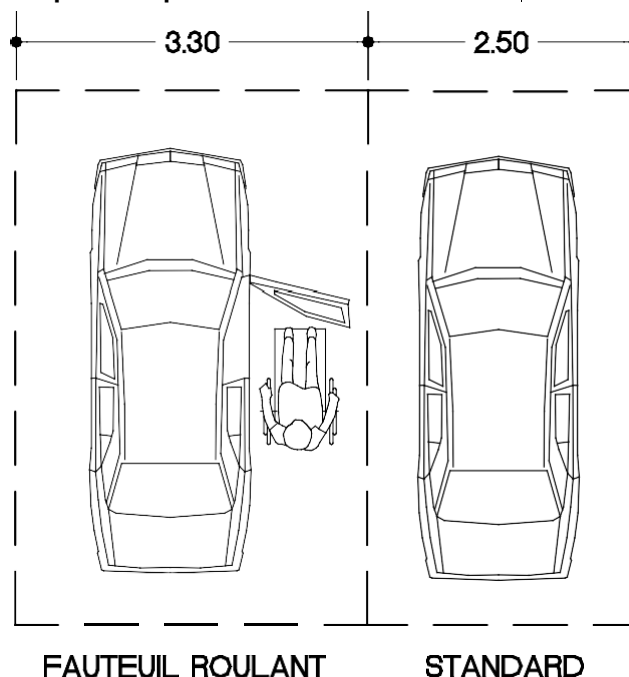
AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

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

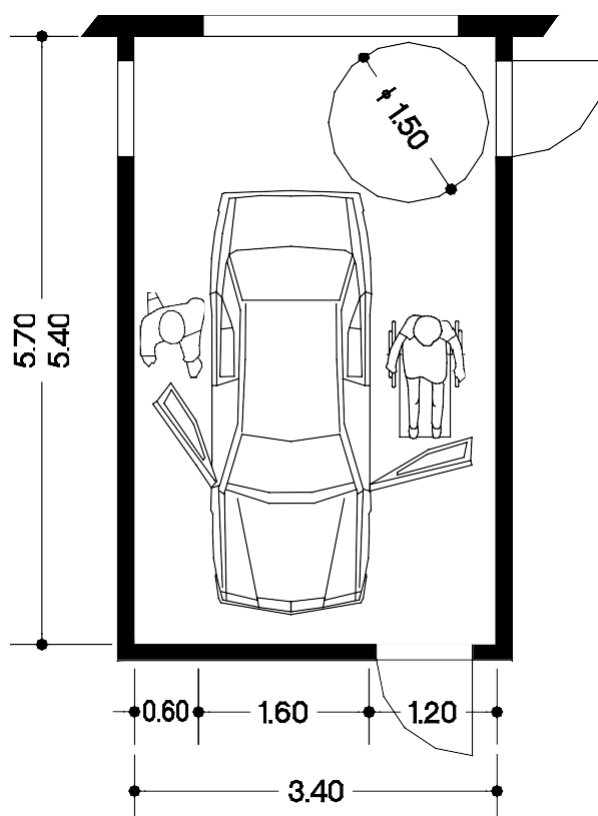
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

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

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



3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION

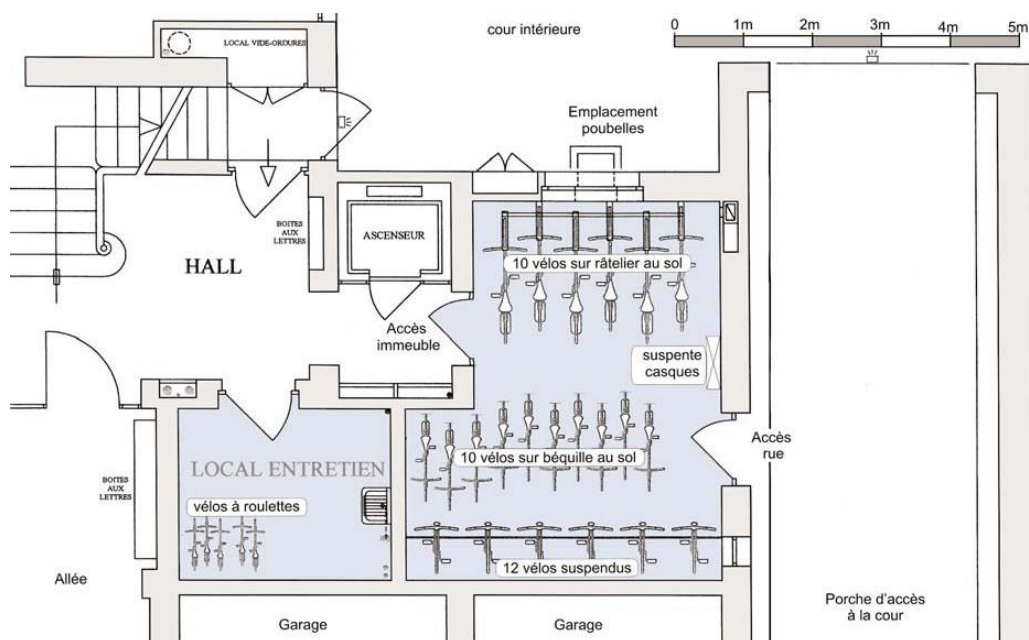
- Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements

AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

■ Bâtiment neuf à usage principal de bureaux

1,5 % de la surface de plancher



ANNEXE 2 – LISTE DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

		Lieu-dit	Description	Destination/usage actuel	Emprise au sol	Périmètre sanitaire
1		Lann Er Hias	Bâtiment de deux étages en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Inconnu	218 m ²	non
2		Richuel	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Grange	91m ²	non
3/4		Coetro	Longère de plein pied en pierres. Toiture en tôle	Bâtiment de stockage	200m ²	non

5			Coetro	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Bâtiment agricole	359m ²	non
6			Lanigo	Longère de deux étages en pierres. Toiture de deux pentes en ardoise	Corps de ferme	284m ²	non
7			Lann Er Veline	Longère de plein pied en pierres accolée. Toiture de deux pentes en ardoises en excellente état	Inconnu	150m ²	non
8/9			Moulin de Trongoff	Bâtiment accolé en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Inconnu (cliché trop éloigné)	114m ²	non

10			Trongoff	Longère avec d'importantes hauteurs sous plafond en pierres. Toitures à deux pentes en tôle.	Bâtiment de stockage	408m ²	non
11			Tredazo	Extension de plein pied en pierres. Toiture à faible dénivelé en ardoises	Extension d'habitation	120m ²	non
12			Coperit Bras	Bâtiment à deux étages en pierres accolé à une habitation et un hangar	grange	232m ²	non

13			Kerhouann	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôles	Corps de ferme	125m ²	non
14			Kerhouil	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôles	Extension d'habitation	255m ²	non
15			Coet Digo	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises. Beaucoup d'ouverture sur la façade	Corps de ferme	406m ²	non

16			Coet Digo	Grange en pierres accolée à une habitation. Toiture de deux pentes en ardoises	Grange	75m ²	non
17			Minter	Vieux bâtiment de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Inconnu	75m ²	non
18			Minter	Vielle Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Hangar	214m ²	non

19			Minter	Vieux bâtiment de deux étages en pierres. Une toiture de deux pentes en tôle. Peu de fenêtres	Ancienne grange	136m ²	non
20			Minter	Vieux bâtiment de plein pied en pierres. Une toiture de deux pentes en tôle. Peu de fenêtres	Grange	144m ²	non
21/22			Guernio	Longère de plein pied en pierres. Une toiture de deux pentes en ardoises	Corps de ferme	165m ²	non

23			Guernio	Bâtiment cubique en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Corps de ferme	105m ²	non
24			Benalo	Bâtiment accolé R+1 en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Extension d'habitation	82m ²	non
25			Trezelen	Longère de plein pied en pierres avec auvent. Toiture de deux pentes en ardoises	Corps de ferme	268m ²	non

26/27		Trezelen	Succession de trois bâtiments accolés formant une longère. Mur en pierres. Toiture de deux pentes, en tôle pour deux des trois bâtiments, et en tuile pour le troisième	Inconnu	202m ²	non
28		Goh Ker	Vieille longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Corps de ferme	113m ²	non

29		Goh Ker	Longère accolée à un autre bâtiment, de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises. Une partie du bâtiment semble avoir été habité	Corps de ferme	201m ²	non
30		Coet Jegu	Ancienne chapelle en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Chapelle	65m ²	non
31		Coet Jegu	Bâtiment en possédant de grandes hauteurs sous plafond en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Inconnu	80m ²	oui

32			Mangouero	Bâtiment disposant de comble en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Hangar	186m²	non
33			Kerjegu	Bâtiment avec de grandes hauteurs sous plafond en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Grange	112m²	non
34			Blérort	Longère accolée avec de grandes hauteurs sous plafond en pierres. Toiture de deux pentes en tôle. Une partie du bâtiment semble avoir été habité. Possible présence	Longère accolée d'un préau	190m² (surface sans le préau)	non

			d'une activité agricole			
35			Guernehué Hilary	Bâtiment de deux étages en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Bâtiment avec grange attenante	185m ² non
36			Merlin	Petit bâtiment en extension de deux étages recouvert d'enduit. Toiture de deux pentes en ardoises	Inconnu	55m ² non
37			Merlin	Longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	Corps de ferme	153m ² non

38			Merlin	Longère de avec de grandes hauteurs sous plafond en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Hangar	304m ²	non
39			Kerdronnet	Vieille longère de plein pied en pierres. Toiture de deux pentes en tôle	inconnu	169m ²	non
40/41			Reste Cozo	Longère de deux étages en pierres avec de multiples ouvertures. Toiture de deux pentes en ardoises	Inconnu	167m ²	non

42			Resto Cozo	Vieille longère de plein accolée à une habitation en pierres. Toiture de deux pentes en ardoises	Grange	136m²	non
43			Lezevy	Longère de plein pied en pierres accolée à deux autres bâtiments. Toiture de deux pentes en tôle. Bâtiment qui semble avoir été habité par le passé	Inconnu	190m²	non
44			Kervaden	Bâtiment en pierre de plein pied composé de deux éléments attenants ; l'un ayant une toiture en tôle, l'autre en ardoise	Corps de ferme	197m²	non

45		Kervaden	Bâtiment en « T » de plein pied en briques avec deux auvents. Toiture en tôle	Annexe d'habitation	100m ²	non
46		Locmaria	Longère formée de deux bâtiments dont l'une fait l'objet d'un changement de destination. Extension de plein pied en pierres avec toiture en tôle	Extension d'habitation	106m ² (seulement la partie inhabitée)	non

47			Locmaria	Bâtiment dit en forme de « L » avec toiture en ardoise.	Annexe d'habitation ?	131 m ²	non
48			Pontarff	Longère avec toiture en tôle	Corps de ferme	322m ²	non
49			Minter	Longère avec toiture en ardoise	?	107m ²	non

50			Merlin	Longère avec toiture en tôle	?	237m ²	non
51			Ravinet	Bâtiment de forme classique avec toiture en tôle	Garage ?	217m ²	non

52		Lezegard / Le Blavec	Bâtiment en pierre avec toit en ardoises	Corps de ferme	90 m ²	Non
53		Locmaria	Bâtisse en pierre avec toit en fibrociment	Annexe corps de ferme	100m ²	Non

54		Luzerne	Bâtiment en pierre avec toiture en ardoise	Corps de ferme	250 m ²	Non
55		Luzerne	Bâtiment forme classique avec toit en fibrociment	Corps de ferme enduit	205 m ²	Non

56		Luzerne	Bâtiment en pierre avec toit en ardoise	Grange	60 m ²	Non
----	---	---------	---	--------	-------------------	-----

Soit 56 bâtiments identifiés et susceptibles de changer de destination.

ANNEXE 3 : DISPOSITIONS S'APPLIQUANT AUX ELEMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Liste des éléments répertoriés	Prescriptions de nature à assurer leur préservation
Eléments de paysage	
	- entretenir les haies / les arbres selon la méthode de la taille douce - ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de : • mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres. Obligation de replantation s'il s'agit des ifs du cimetière, du séquoia de la base de loisirs ou du tilleul de la place de l'église • création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, • passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) • accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées - ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées
Eléments de patrimoine	
Secteurs de protection du patrimoine	
	Les constructions et extensions de constructions dans les secteurs de protection du patrimoine repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent : - s'intégrer à leur environnement et être en harmonie avec le bâti existant. - être de forme simple et de teinte discrète, - respecter les volumes, hauteurs et implantations des constructions environnantes, - respecter les caractéristiques du bâti traditionnel (formes, matériaux, dimensionnement des ouvertures, typologie de toitures, parements...)
Patrimoine Civil	
	- ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril - ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien - conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination ... - réhabiliter à l'identique si besoin
Patrimoine Religieux	
	- Ne pas démolir - Ne pas modifier l'aspect lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Ne pas laisser la végétation dégrader