

**Commune de Saint
Vincent Sur Oust**
Département du Morbihan

PIECE N °3 – REGLEMENT DU PLU MODIFIE



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12/07/2004

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/04/2006

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21/09/2010

Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 28/09/2021

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22/09/2025

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date

Le Maire

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU
Chapitre II Règlement applicable aux zones 2 AU_i
Chapitre III Règlement applicable aux zones 3 AU

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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 SAINT VINCENT SUR OUST.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

- a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.**

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

- b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,

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

c. D'autres informations :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- les clôtures sont soumises à autorisation en application de la délibération du 3 juillet 2018.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation, les sentiers piétonniers, les jardins publics, les cheminements piétons ne constituent pas d'emprise publiques. Ce sont les dispositions de l'article 7 de chaque zone qui s'appliquent.

- Emprises publiques : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public tels que les voies ferrées, cours d'eau, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, parkings publics non souterrains, ...
- **Annexe** : construction secondaire détachée de la construction principale de dimensions réduites et inférieures à la construction principale (abri de jardin, garage, remise, appentis, piscine, ...). Sa destination est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.
- **Extension** : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Limites séparatives** : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à 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 (article R. 420-1 du code de l'urbanisme).
- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et ouvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (disposition de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme) :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

I. Reconstruction à l'identique

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ». La reconstruction à l'identique de ce bâtiment est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone.

ARTICLE 7 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

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

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
 - *Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b)
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 8 - OUVRAGES 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 (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

"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" (article 322-2 du Code Pénal - Protection des collections publiques contre les actes de malveillance).

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A 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.

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant au centre ancien bourg.
- Uab correspondant aux cœurs de villages et hameaux dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attraction visés au § a,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés au § b,
 - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs ou mobilhomes.

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- la construction d'annexe avant la réalisation de la construction principale.

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

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

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

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

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

II. Accès

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie suffisante et d'un seul tenant doit être réservée libre de toutes constructions, installations, voirie interne, plantations... sur le terrain faisant l'objet de l'opération, afin de permettre la réalisation d'un système autonome d'assainissement adapté

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

La bonne insertion dans le tissu existant constitue la règle de base.

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

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

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

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

- Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Toutefois, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existant avant la construction.

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

La bonne insertion dans le tissu existant constitue la règle de base.

- Les constructions et les annexes peuvent être implantées :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit en retrait minimum de 1,90 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Les annexes doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions et des piscines sous réserve du respect des dispositions de l'article Ua5.

L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (piscine exclue), édifiées à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée à 60m².

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Uaa	8 mètres	12 mètres	6,50 mètres
Uab	6 mètres	9 mètres	6,50 mètres

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**Constructions :**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture contemporaine pourra être autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site et de l'accord de l'architecte-conseil.
- L'annexe 2 en fin du présent document exprime un certain nombre de remarques, souhaits et prescriptions de portée générale. En outre :
 - Les toitures-terrasses ou à faible pente peuvent être autorisées pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif et les éléments de liaison des constructions principales.

- La couverture des constructions doit être réalisée en ardoises ou en matériau d'aspect et de teinte équivalente. D'autres matériaux pourront être admis pour des constructions à usage d'activités.
- Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Clôtures :

- Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Ils doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement bâti existant.
- Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et/ou prolongés.
- Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, etc.), les plaques de ciment hors soubassements, sont interdits.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, etc.) non conçus pour rester apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

Emprises publiques et voies

- Les clôtures admises sont :
 - les murs en pierres,
 - les murs bahut, enduits sur les deux faces, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage...),
 - une haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage,

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La partie pleine ne peut excéder 1,20 mètre et un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Pour les terrains d'angle de rues, la clôture ne doit pas être un obstacle à la sécurité publique.

En limites séparatives

- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux à caractère pérenne et de bonne qualité.
- La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, ou les talus végétalisés sont autorisées le long des zones A et N.

Des prescriptions différentes ou complémentaires pour les constructions et clôtures pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection de Monuments Historiques.

ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. ***L'annexe 1 au présent règlement fixe les normes applicables.***
- En cas de changement de destination d'un commerce en un seul logement, ou en cas d'extension d'une construction existante, aucune place de stationnement de sera exigée.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Elle comprend les secteurs :

- **Uba**, dans le bourg.
- **Ubb**, identifiant les écarts.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, et les résidences mobiles de loisirs ou mobil home.
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

- La construction ou l'extension d'activités ou de services dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I. Voirie

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

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

Les voies nouvelles doivent comporter une chaussée de 5.00 mètres de largeur au minimum.

- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

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

- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucun accès individuel nouveau n'est admis sur la R.D. 764. Pour les accès collectifs qui peuvent être autorisés, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
 - les chemins de halage et de marchepied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité et téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

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

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée sur un terrain ***ayant une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur , l'espace réservé à ce dispositif devant être libre de toutes constructions, installations, voiries, plantations...***

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

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à au moins :
 - 20.00 m de l'axe de la R.D. 764
 - 5.00 m de l'alignement des autres voies

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec en retrait minimum de 1,90 mètre par rapport à la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait (entre la limite séparative et 1,90 mètre), les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Les annexes doivent être implantées soit :

- En limite séparative,
- En retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
<i>Uba</i>	50%
Ubb	30%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction ,sous réserve de la superficie à réserver à l'éventuel assainissement individuel.

- L'emprise au sol des constructions à destination d'activités ou de services est limitée à 200m².
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes, édifiées à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée à 60m².
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique à chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions *principales*, mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère,
- au point le plus haut,

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
Uba	6 mètres	10 mètres	6,50 mètres
Ubb sauf Ker Anna*	6 mètres	8,50 mètres	6,50 mètres
Ubb Ker Anna*	3,50 mètres	8 mètres	4 mètres

*** constructions nouvelles édifiées dans les parcelles bordant la RD 764**

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

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

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faitage.

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

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

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme". Sont concernés : le manoir de Painfaut et une maison ancienne à la Petelaudière.

Constructions

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

L'annexe 2 en fin du présent document exprime un certain nombre de remarques, souhaits et prescriptions de portée générale. En outre :

- L'architecture contemporaine pourra être autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site et de l'accord de l'architecte-conseil.
- La pente de toiture de la construction principale seront comprises entre 40° et 50°. Elles seront réalisées en ardoises ou en matériau de teinte équivalente type zinc, bac acier...
- Les toitures-terrasses ou à faible pente pourront être autorisées pour les constructions à usage d'activités et celles de service public ou d'intérêt collectif.

- Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Les châssis de toiture doivent être encastrés.

Clôtures

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Ils doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, etc.), les plaques de ciment hors soubassements, sont interdits.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, etc.) non conçus pour rester apparents doivent être enduits ou recouverts.

Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

Emprises publiques et voies

Les clôtures admises sont :

- les murs en pierres,
- les murs bahut, enduits sur les deux faces, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage...),
- une haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage,

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La partie pleine ne peut excéder 1,20 mètre et un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Pour les terrains d'angle de rues, la clôture ne doit pas être un obstacle à la sécurité publique.

En limites séparatives

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux à caractère pérenne et de bonne qualité.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, ou les talus végétalisés sont autorisées le long des zones A et N.

ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 150 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

En cas de changement de destination d'un commerce en un seul logement, ou en cas d'extension d'une construction existante, aucune place de stationnement ne sera exigée.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, ...) à vocation principale d'habitat doivent comporter des espaces communs hors voirie et stationnement (par exemple aires de jeux, espaces plantés, cheminements pour piétons, etc...), représentant environ 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces espaces communs peuvent toutefois être réalisés en dehors du terrain concerné par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux

existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

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

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

Ces zones **1AU** comportent :

- les **secteurs 1AUa** affectés à l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
 - le **sous-secteur 1AUaa** correspond à des terrains non bâtis situés à proximité immédiate du centre bourg dont l'aménagement peut contribuer à la confortation de celui-ci ;
 - le **sous-secteur 1AUab** correspond à une zone d'assainissement individuel.
- le secteur **1AUL** affecté aux activités sportives ,de loisirs et de tourisme

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

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le « projet d'aménagement et développement durable ».

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

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

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

En secteur 1AUL :

Toutes les constructions et installations **autres** que :

- les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- les constructions et installations à usage culturel (espaces d'animation, d'exposition, de muséographie, ...)
- les constructions et installations destinées à un hébergement collectif (**centres de vacances, hôtellerie,...**)
- les installations et travaux divers visés aux paragraphes a et c de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- Sauf dans les secteurs de Ty Kendalc'h et des Gatis, les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

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

En tous secteurs 1AU :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation des secteurs 1AU sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AUa :

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées ***qu'à la condition d'être intégrées dans une procédure favorisant un aménagement cohérent et rationnel du secteur (lotissement, AFU, PVR, ...), sur la base d'un schéma d'organisation d'ensemble du secteur (celui proposé au rapport de présentation du P.L.U., ou un autre proposé par l'aménageur, ou celui mis au point avec la « PVR »).***
- l'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sont admises sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AUL :

- L'aménagement du secteur doit être réalisé sous forme d'opérations s'intégrant dans un schéma d'organisation d'ensemble.
- Les constructions à usage de loge de gardien, de bureaux et de services **sont admises** sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs.
- Le nombre de lits créé dans les structures à usage d'hébergement doit être compatible avec les infrastructures existantes en matière d'accès.

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

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

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

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

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur :
 - les chemins de halage et de marchepied
 - les pistes cyclables
 - les sentiers piétons
 - les pistes de défense de la forêt contre l'incendie
 - les sentiers touristiques

ni emprunter les pistes cyclables et les sentiers piétons

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

III. Points particuliers

- **Secteur du Petit Champ** : une voie nouvelle formera une « boucle » à partir du chemin rural n° 107 ; la desserte en impasse doit être évitée.
- **Secteur 1AUL « Clôture Fleury »** : *Les opérations d'aménagement doivent être desservies par une voie de desserte principale à créer en liaison entre la VC 5 au sud et le Chemin d'exploitation n° 217 au nord sur lesquelles elle prendra accès au plus près des carrefours existants .
Aucun autre accès de véhicules n'est admis sur la voie communale n°5 et sur le chemin d'exploitation*

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Électricité, téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs 1AUa et 1AUaa, sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

IV - Point particulier : secteur 1AUL « Clôture Fleury » :

Les opérations d'aménagement doivent être desservies à partir des réseaux établis dans la voie à créer en liaison entre la VC 5 et le Chemin d'exploitation n° 217. Aucune extension de réseaux n'est admises sur ces 2 voies au-delà du carrefour avec la voie nouvelle ».

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement, une superficie suffisante et d'un seul tenant doit être réservée libre de toutes constructions, installations, voirie interne, plantations... sur le terrain faisant l'objet de l'opération, afin de permettre la réalisation d'un système autonome d'assainissement adapté.

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

- **Dans le secteur 1AUaa**, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin...réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Toutefois, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existant avant la construction.

- **Dans les secteurs 1AUa et 1AUab**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise. Pour les opérations d'ensemble et les constructions groupées, cette disposition s'applique seulement sur une largeur de 3 mètres au droit des entrées de garage.
- **Dans le secteur 1AUL, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies formant périmètre du secteur. Elles** peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques et privées **créées dans le secteur**, ou en retrait de celles-ci.

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

Dans les secteurs 1AUa et sous-secteurs 1 AUaa, 1AUab :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,

- Soit avec un retrait minimum de 1,90 mètre par rapport à la limite séparative.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de retrait (entre la limite séparative et 1,90 mètre), les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

En secteur 1AU :

Les annexes doivent être implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur 1AUL :

- Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **Dans les secteurs 1AUa, 1AUaa, et 1AUab**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- **Dans les autres secteurs**, l'emprise au sol des constructions et installations n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (piscine exclue), édifiées à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée à 60m².
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique à chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée à l'égout de toiture, au faîtage et à l'acrotère

est fixée comme suit :

Secteur	Egoût de toiture	Faîtage	Acrotère
1AUa (a et b)	6 mètres	10 mètres	6,50 mètres
1AUL : camping zone bourg autres	3,50 mètres 6 mètres <i>hauteur</i>	7 mètres 10 mètres <i>non</i>	3.50mètres 4 mètres <i>réglementée</i>

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

- La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faîtage.

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

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

Cas particuliers**Secteurs 1AUa et sous-secteurs 1AUaa et 1AUab :**

L'annexe 2 en fin du présent document exprime un certain nombre de remarques, souhaits et prescriptions de portée générale. En outre :

- L'architecture contemporaine pourra être autorisée sous réserve de sa bonne intégration dans le site et de l'accord de l'architecte-conseil.
 - Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou **matériau** d'aspect équivalent.
 - Les annexes doivent être traitées en harmonies avec la construction principale.
 - Les châssis de toiture doivent être encastrés.
- **Autres secteurs** : il n'est pas prescrit de règles particulières, mais l'attention est attirée sur la nécessaire qualité esthétique des ouvrages dans la mesure où ceux-ci sont destinés à accueillir le public, notamment touristique, dans un cadre rural lui-même de qualité. La prise en compte du bâti existant sur le site devra permettre d'éviter le « patchwork architectural ». La transparence des constructions et leur légèreté d'aspect, l'emploi des teintes naturelles (rochers, végétation), peuvent permettre une mise en harmonie...

Clôtures :**Tous les secteurs :**

- Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et/ou prolongés.
- Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, etc.), les plaques de ciment hors soubassements, sont interdits.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, etc.) non conçus pour rester apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

Secteur 1AUa et sous-secteurs 1AUaa et 1AUab :**▪ Emprises publiques et voies**

Les clôtures admises sont :

- les murs en pierres,
- les murs bahut, enduits sur les deux faces, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage...),
- une haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage,

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La partie pleine ne peut excéder 1,20 mètre et un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Pour les terrains d'angle de rues, la clôture ne doit pas être un obstacle à la sécurité publique.

▪ En limites séparatives

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux à caractère pérenne et de bonne qualité.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, sont autorisées le long des zones A et N.

Secteur 1AUL :

Les clôtures à dominante végétale doivent être privilégiées, tout en tenant compte des éventuelles contraintes de constitution et hauteur inhérentes aux activités présentes dans le site.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, ou les talus végétalisés sont autorisées le long des zones A et N.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations autorisées devront respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques doivent être conservées, ou le cas échéant créées.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations, ...) à vocation principale d'habitat doivent comporter des espaces communs hors voirie et stationnement (par exemple aires de jeux, espaces plantés, cheminements pour piétons, etc...), représentant environ 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Ces espaces communs peuvent toutefois être réalisés en dehors du terrain concerné par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.
- Dans le secteur de Ty Kendalc'h, les constructions doivent en outre être implantées de manière respecter le plus possible le boisement existant, et à permettre la mise en place d'un boisement lorsque celui-ci n'existe pas. (principe de « clairières bâties »).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre.

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

Les zones **2AUi** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés à des activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacune de ces zones **2AUi** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans le « projet d'aménagement et développement durable ».

Rappels

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

ARTICLE 2AUi 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article **2AUi 2**,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, les résidences mobiles de loisirs ou mobile-home,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux,
- **dans le secteur du bourg** : les installations classées soumises à autorisation, les constructions et installations à usage d'activités industrielles, de loisirs (genre bowling, discothèque etc), de transit ou de vente d'animaux.

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

- Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
- Les constructions à usage de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente et nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - d'être intégré au bâtiment principal d'activité,
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions à usage d'activité.
 - La création ou l'extension d'ouvrages techniques des services gestionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AUi 3 - ACCÈS ET VOIRIE**I. Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5 mètres de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules, et selon besoin au poids lourds, de faire demi-tour.

Pour la zone située au nord-ouest du bourg, une voie nouvelle assurera la liaison entre la RD 764 et la rue longeant les terrains de sports.

II. Accès

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

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

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

- la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

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

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations services...) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 2AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

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

II. Électricité, téléphone

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

III. Assainissement**a) Eaux usées**

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 2AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUC-TIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AUi6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dans le secteur du bourg**, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 764.
- **Dans les 2 secteurs**, pour les autres voies, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies, à l'exception des bureaux qui peuvent être implantés à au moins 5 mètres.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, sauf s'ils s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble à caractère paysager destiné à l'exposition de matériels et matériaux
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites formant périmètre de la zone comptée à l'intérieur de la zone 2 AUi , ainsi que par rapport à toute construction établie dans la zone et comportant des bureaux ou des logements, d'au moins 20 mètres .

Toutefois, dans cette marge d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités, dans la limite du retrait prescrit ci-après, ainsi que des aires de stationnement.

- Les autres constructions à usage d'activités, telles qu'ateliers de production, hangars de stockage, etc., n'appartenant pas à une installation classée, doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites formant périmètre de la zone, et 5 mètres par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone.
- Les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite formant périmètre de la zone. Elles peuvent être édifiées en limites séparatives à l'intérieur de la zone.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

**ARTICLE 2AUi11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS
PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

- **Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.** Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Pour les volumes importants, les matériaux de façade et de couverture de teinte sombre doivent être privilégiés.
- **En outre, dans le secteur situé au nord- ouest du bourg,** toutes les façades des constructions implantées entre une voie intérieure de desserte et la RD 764 doivent être traitées avec le soin requis pour des façades principales. Les façades donnant côté RD doivent comporter pour au moins 1/3 de leur surface soit de véritables ouvertures, soit un traitement de parois assimilable à des percements. Les toitures- terrasses sont autorisées. Les couvertures en pente doivent être masquées par un bandeau établi sur tout le périmètre de la construction. Les ouvrages maçonnés doivent présenter un aspect fini satisfaisant (enduit teinté dans la masse ou peint, béton brut structuré, parements rapportés,...) ; les bardages métalliques doivent être laqués. Les panneaux, totems ou enseignes non installés sur le bâti doivent être implantés en respectant le même retrait que les constructions.

Clôtures

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'activité, les clôtures éventuelles édifiées sur les limites de la zone doivent être constituées de grillage simple à grande maille, sur poteaux métalliques ou en bois de teinte grise, la hauteur maximale ne devant pas excéder 2 m, doublé de haies végétale.

A l'intérieur de la zone, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'activité, les clôtures éventuelles édifiées le long des voies et emprises publiques doivent être constituées de grillage soudé de couleur grise sur poteaux métalliques laqués de même teinte, la hauteur ne devant pas excéder 2 mètres .

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Des prescriptions différentes ou complémentaires pour les constructions et clôtures pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection de Monuments Historiques.

ARTICLE 2AU i12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.
- Les opérations autorisées devront, pour chaque secteur, respecter les dispositions prévues en matière de paysagement telles que prévues dans la partie graphique du présent règlement. Les arbres de valeur dans les haies existantes doivent être conservés.
- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées, notamment en bordure de la RD 764 . Le traitement paysager doit rester simple, sur la base de surfaces engazonnées émaillées de quelques bouquets d'arbres de haut jet.

ARTICLE 2AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 3AU**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

ARTICLE 3AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 3AU2.

ARTICLE 3AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre I^{er} du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages....) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

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

ARTICLE 3AU3 - ACCÈS ET VOIRIE

Aucune création d'accès nouveau n'est admise, y compris pour les extensions.

ARTICLE 3-AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 3AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 3AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions de constructions existantes ne doivent pas créer de gêne pour la sécurité des usagers de la route (réduction de visibilité par exemple).

ARTICLE 3AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions de constructions existantes doivent respecter un retrait d'au- moins **3 mètres par rapport aux limites séparatives**, ou être réalisées dans le prolongement latéral du bâtiment à étendre.

Les annexes ou dépendances doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 3AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 3AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions et installations réalisées en extension ne doivent pas compromettre les possibilités d'assainissement individuel des eaux usées.

ARTICLE 3AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article **3AU2** ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 3AU11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Les extensions doivent respecter le caractère des constructions existantes

ARTICLE 3AU12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 3AU13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE 3AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique et de l'ouverture de carrières.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones de protection des sites et monuments historiques.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou de sous-sol (carrières – mines).
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non compatible avec les objectifs relevant de la vocation de la zone.
- L'implantation d'habitat léger de loisirs et de résidences mobiles de loisirs ou mobile home.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sauf dans les bâtiments et remises où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Aux abords des cours d'eau, tout comblement, affouillement et exhaussement de terrains, qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre des installations et travaux divers.

En secteur Ab :

- les installations ainsi que l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage relevant d'une réglementation spécifique (installations classées, règlement sanitaire départemental),
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- l'implantation d'éoliennes.

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

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

En secteur Aa :

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, individuel ou sociétaire, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas 50 mètres d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.
 - que l'emprise au sol soit limitée à 100 m² incluant une surface de plancher maximale de 100m².

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

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

- en l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires...) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

En secteur Ab :

- l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs Aa et Ab :

- la réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

En secteurs Aa et Ab :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- ***Pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques du règlement comme « élément de patrimoine intéressant pour lequel un changement de destination est autorisé » (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme), la destination nouvelle ne peut être que l'habitation et ses annexes. De plus :***
 - . l'opération ne doit pas compromettre l'exploitation agricole,***
 - . l'opération ne doit pas nécessiter un renforcement des réseaux d'eau et d'électricité,***
 - . le caractère architectural du bâti doit être conservé et mis en valeur ,***
 - . la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'opération doit être possible.***
 - . une extension du bâti existant est autorisée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, que l'extension ne crée pas un logement nouveau et que son emprise au sol n'excède pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U. sans pouvoir dépasser 30 m².***

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.

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

III. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied....
- Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

II. Electricité - téléphone

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

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

III. Assainissement

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées conforme aux normes en vigueur.

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

- Par rapport à l'axe de la RD 764, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées avec un retrait minimal de :
35 mètres pour les habitations
25 mètres pour les autres constructions
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, peuvent être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, NL ,Nm et Nv. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NL ,Nm et Nv proches.
- Les autres constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Logements de fonction :**

La hauteur maximale est fixée comme suit :

- **6,00** mètres à l'égout de toiture, **6,50** mètres à l'acrotère,
- 8.50 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

La hauteur des constructions doit être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

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

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

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

Architecture :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. L'annexe 2 au présent règlement exprime un certain nombre de remarques, souhaits et prescriptions de portée générale en la matière.
- Lorsqu'elles sont édifiées à proximité des voies ouvertes à la circulation publique, toutes les dépendances des habitations doivent présenter extérieurement le même aspect qu'une habitation. Dans les autres cas :
 - si leur surface n'excède pas 20 m², elles peuvent présenter des parois verticales en bois lasuré ou en bardage métallique laqué de teinte sombre, et une couverture en bacs métalliques laqués de teinte ardoise ou anthracite ;
 - si leur surface excède 20 m², elles doivent présenter le même aspect qu'une habitation.

Les projets présentant une architecture non traditionnelle peuvent déroger aux règles concernant la volumétrie et les matériaux , à condition que ces adaptations soient motivées par le parti architectural et que l'insertion dans le paysage naturel et bâti soit parfaitement assurée

Clôtures :

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton, ainsi que les grillages rigides blancs.
- Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Les clôtures d'aspect urbain (haies taillées d'essences arbustives non bocagères, murs et murets, etc...) sont interdites pour les parcelles non bâties.

- ***Sauf dans le cas de prolongement d'un mur en pierres existant, où la hauteur maximale autorisée est celle de l'existant, la hauteur maximale des clôtures minérales telles que les murets est limitée à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Elles peuvent être complétées par des éléments ajourés (lisses, treillages, grillage plastifié rigide vert,...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les piliers de soutien des portails peuvent être également relevés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles peuvent être doublées par une haie.***
La hauteur des clôtures végétales (haies doublées ou non d'un grillage) n'est pas limitée sur les limites avec les voies et espaces collectifs (publics ou non)

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques en respectant les règles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nd**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU (article L.113-2 du Code de l'urbanisme).
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise a permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nd2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Nd2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur supports.
- les travaux tels que :
 - défrichement de landes,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
 - drainage, remblaiement ou comblement de zones humides,sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nd2.
- aux abords des cours d'eau (***bande de 20 mètres portée aux documents graphiques***), tout comblement, affouillement et exhaussement de terrains, qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre des installations et travaux divers ;

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, ainsi que les ouvrages et aménagements liés et nécessaires à la maîtrise hydraulique.
- ***En dehors des cas ci-avant sont seuls autorisés les affouillements et exhaussement de sols permettant la création de plans d'eau d'une superficie supérieure ou égale à 1000 m², dans le respect des retraits par rapport aux ruisseaux portés aux documents graphiques et sous réserve de production d'une étude paysagère justifiant que le projet ne porte pas atteinte au paysage .***

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

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser une occupation ou utilisation liée à la mise en valeur de patrimoine ancien dans le cadre culturel et du tourisme de découverte.
- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'arrêt du projet de P.L.U.(6 mai 2003) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, en constructions légères intégrées au paysage

ARTICLE Nd 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

ARTICLE Nd 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I. Alimentation en eau**

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

IV. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

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

ARTICLE Nd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article Nda2 doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nd2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Cette distance peut être exceptionnellement réduite dans le cas d'une extension de construction existante, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE Nd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Nd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les petits édicules destinés à l'accueil du public doivent être réalisés en ossature légère permettant le démontage et la restitution éventuelle du site.
- Les extensions doivent être composées en harmonie avec le bâti existant.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses ou panneaux plastiques.
- La perméabilité pour la petite faune doit être permise à travers les clôtures de tous types en limite séparative ou en limite avec le domaine public.
- Pour les clôtures non perméables (telles que les murs en béton, plaques de béton préfabriqués, parpaings, claustra de bois ou composites, bris-vues en natte tressées ou en bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide, ...), un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

ARTICLE Nd12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en respectant les règles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE Nd 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NL**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs et de sports dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L 441-1 – R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

ARTICLE NL1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article NL 2,
- l'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs ou mobile home,
- l'implantation des caravanes
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction de pylônes et d'éoliennes.

ARTICLE NL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et sous réserve d'une bonne insertion dans le site (tels qu'abris, sanitaires, aires naturelles de stationnement, réalisation de sentiers piétons, etc...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports d'antennes électriques....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.
- Pour le secteur de l'Ile aux Pies :
 - l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives ou de loisirs liées à la rivière et à la randonnée en 2 roues d'une part, et à l'accueil et l'information du public pour la fréquentation du « Grand Site » d'autre part : pontons, abris à matériel, abris sanitaires-informations, poste de secours, etc, à condition que le rez-de-chaussée soit établi au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
 - L'extension mesurée des constructions existantes
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE NL3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

ARTICLE NL4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**I. Alimentation en eau**

- En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Electricité, téléphone

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

III .Assainissement

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

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

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Pour le secteur de l'Ile aux Pies, les constructions admises doivent être implantées en dehors du chemin de halage. Pour les autres secteurs, elles doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

ARTICLE NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions admises doivent être implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE NL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage. Une hauteur différente peut être autorisée pour favoriser la qualité architecturale.

ARTICLE NL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Pour les constructions neuves, la volumétrie doit être simple ; les parements verticaux peuvent être en bois lasuré de teinte sombre ou en pierres naturelles d'aspect « à sec » ou enduits de teinte sombre ; la toiture peut être en terrasse avec étanchéité ton sable, ou en pente de préférence faible, avec couverture en bacs zinc ou cuivre, ou en ardoises naturelles. Pour l'extension des bâtiments existants, on cherchera à éviter le plus possible l'aspect « verrue », dans le respect de l'architecture existante.

Clôtures :

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

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

Sauf dans le cas de prolongement d'un mur en pierres existant, où la hauteur maximale autorisée est celle de l'existant, la hauteur maximale des clôtures minérales telles que les murets est limitée à 1,20 mètres au-dessus du terrain naturel. Elles peuvent être complétées par des éléments ajourés (lisses, treillages, grillage plastifié rigide vert,...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les piliers de soutien des portails peuvent être également relevés jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètres. Elles peuvent être doublées par une haie.

La hauteur des clôtures végétales (haies doublées ou non d'un grillage) n'est pas limitée sur les limites avec les voies et espaces collectifs (publics ou non)

Des prescriptions différentes ou complémentaires pour les constructions et clôtures pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection de Monuments Historiques.

ARTICLE NL12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques en respectant les règles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE NL13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nm

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

La Zone Nm comprend les espaces bâtis de la commune comportant quelques constructions isolées des hameaux dont il convient d'assurer la pérennité pour la préservation du paysage dans lequel ils s'insèrent. Seul le bâti existant peut faire l'objet d'interventions avec une souplesse plus importante qu'en zones A ou Nd.

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

ARTICLE Nm1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nm2,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nm2,
- le changement de destination de **bâtiments agricoles ou non ne présentant pas un intérêt architectural, historique ou patrimonial**, et de bâtiments d'« élevage hors sol », pour création de logement, commerce, service,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs ou mobile home,

- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les travaux tels que :
 - défrichement de landes,
 - destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables, ainsi que les ouvrages et aménagements liés et nécessaires à la maîtrise hydraulique.

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

- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.

- L'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau.
- Les annexes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 25 mètres de cette dernière,
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Exceptionnellement, en cas d'impossibilité manifeste d'édifier une annexe reconnue indispensable (garage fermé, par exemple) dans l'îlot de la construction principale, cette annexe pourra être édifiée sur un terrain séparé de l'unité foncière par une voie, à condition de se situer à moins de 35 mètres du bâtiment principal, qu'il y ait déjà un élément bâti à proximité sur ce côté de la voie, et que l'intégration paysagère soit étudiée.

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, en constructions légères intégrées au paysage.
- Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels ou de matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

ARTICLE Nm 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

ARTICLE Nm4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**IV. Alimentation en eau**

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

V. Electricité, téléphone

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

VI. Assainissement

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

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

ARTICLE Nm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées conforme aux normes en vigueur.

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

Les extensions et les annexes, autorisées à l'article Nm 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, sous réserve de ne pas créer de gêne pour la sécurité routière (visibilité,...)

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative.

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

Non règlementée.

ARTICLE Nm 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes, édifiées à compter de la date d'approbation du PLU, est limitée 30 m².
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Nm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- la hauteur des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

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

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nm 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. L'annexe 2 au présent règlement exprime un certain nombre de remarques, souhaits et prescriptions de portée générale en la matière.
- Lorsqu'elles sont édifiées à proximité des voies ouvertes à la circulation publique, toutes les annexes doivent présenter extérieurement le même aspect qu'une habitation. Dans les autres cas :
 - Les annexes implantées en bordure immédiate ou à proximité d'une voie ou d'une emprise publique doivent être traitées extérieurement comme la construction principale (matériaux similaires) ou en harmonie avec l'environnement bâti (couleur, aspect...).
 - Dans les autres cas, les annexes peuvent être traitées en bardage bois lasuré ou métallique, de teinte sombre (parois et couverture) si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m². Au-delà, elles doivent être traitées comme la construction principale (matériaux similaires) ou en harmonie avec l'environnement bâti (couleur, aspect...).

Clôtures (hors celles liées à une exploitation agricole) :

- Les clôtures doivent permettre le passage des eaux et des animaux.
- Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.
- Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et/ou prolongés.
- Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, etc.), les plaques de ciment hors soubassements, sont interdits.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, etc.) non conçus pour rester apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

▪ Emprises publiques et voies

Les clôtures admises sont :

- les murs en pierres,
- les murs bahut, enduits sur les deux faces, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage...),
- un talus végétalisé et/ou arboré
- une haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage,

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La partie pleine ne peut excéder 1,20 mètre et un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Pour les terrains d'angle de rues, la clôture ne doit pas être un obstacle à la sécurité publique.

▪ En limites séparatives

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux à caractère pérenne et de bonne qualité.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, ou les talus végétalisés sont autorisées le long des zones A et N.

ARTICLE Nm 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques en respectant les règles édictées à l'annexe 1 du présent règlement.

**ARTICLE Nm 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE Nm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nv**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations et travaux divers autorisés sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres doivent faire l'objet d'une autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., à l'exception des cas expressément prévus par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978.
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

ARTICLE Nv 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés aux paragraphes a et b de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nv 2,
- les divisions foncières de plus de deux lots,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs ou mobile home.
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - les installations et travaux divers autres que ceux visés en article Nv 1,
 - les constructions à usage d'habitations, et d'hébergements touristique (gîtes, chambres d'hôtes,...)
- Les annexes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 25 mètres de cette dernière,
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Exceptionnellement, en cas d'impossibilité manifeste d'édifier une dépendance reconnue indispensable (garage fermé, par exemple) dans l'îlot de la construction principale, cette dépendance pourra être édifiée sur un terrain séparé de l'unité foncière par une voie, à condition de se situer à moins de 35 mètres du bâtiment principal, qu'il y ait déjà un élément bâti à proximité sur ce côté de la voie, et que l'intégration paysagère soit étudiée.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour dépôts de matériels et matériaux si les constructions d'origine présentent un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

ARTICLE Nv 3 - VOIRIE ET ACCES

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

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la

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

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

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

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

ARTICLE Nv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel des eaux usées conforme aux normes en vigueur.
- Toute constructions ou installation nouvelle doit être édifiées sur un terrain ***ayant une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à l'opération et conforme à la réglementation en vigueur , l'espace réservé à ce dispositif devant être libre de toutes constructions, installations, voiries, plantations...***

ARTICLE Nv6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait, en tenant compte du bâti existant
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nv 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limite séparative.

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

- Non règlementée.

ARTICLE Nv 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain concerné par les constructions.

ARTICLE Nv 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur, à l'égout de toiture et au faîtage, des constructions existantes environnantes. ***La hauteur maximale est fixée comme suit :***

- ***6,00 mètres à l'égout de toiture, 6,50 mètres à l'acrotère,***
- ***8.50 mètres au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).***

- la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- la hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5 mètres au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

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

Aspect des constructions :

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nv2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Hormis les principes d'ordre général ci-dessus visés, ainsi que les remarques, souhaits et prescriptions de portée générale formulés dans l'annexe 2 en fin du présent document, l'aspect extérieur des constructions peut être librement conçu en tenant compte des prescriptions suivantes :
 - Les extensions doivent être en harmonie avec la construction principale ;
 - Les châssis de toitures doivent être encastrés ;
 - Les annexes implantées implantées en bordure immédiate ou à proximité d'une voie ou emprise publique doivent être traitées extérieurement comme une construction principale.
 - Les autres annexes peuvent être traitées en bardage bois lasuré ou métallique, de teinte sombre (parois et couverture) si leur surface de plancher ne dépasse pas 20 m². Au-delà, elles doivent être réalisées comme une construction principale avec des matériaux similaires ou en harmonie avec l'environnement bâti (couleur, aspect, ...).

Clôtures (hors celles liées à une exploitation agricole) :

- Les clôtures doivent permettre le passage des eaux et des animaux.
- Les clôtures doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement paysager.
- Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et/ou prolongés.
- Les matériaux de fortune ou dangereux (tôle ondulée, amiante, bâches, toiles, etc.), les plaques de ciment hors soubassements, sont interdits.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, etc.) non conçus pour rester apparents doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs de soutènement doivent être traités en matière d'aspect comme des murs de clôture.

Emprises publiques et voies

Les clôtures admises sont :

- les murs en pierres,
- les murs bahut, enduits sur les deux faces, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage...),
- un talus végétalisé et/ou arboré
- une haie végétale d'essences variées et locales doublée ou non d'un grillage,

La hauteur maximale est limitée à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. La partie pleine ne peut excéder 1,20 mètre et un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Pour les terrains d'angle de rues, la clôture ne doit pas être un obstacle à la sécurité publique.

En limites séparatives

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement simple et être constituées de matériaux à caractère pérenne et de bonne qualité.

La hauteur maximale est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

Un passage pour la petite faune d'une hauteur de 8 cm doit être prévu ponctuellement au ras du sol.

Seules les clôtures composées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage, ou les talus végétalisés sont autorisées le long des zones A et N.

ARTICLE Nv 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (haies ou massifs boisés) repérées sur les documents graphiques, au titre de l'Article L.123-1.7^e du Code de l'Urbanisme, doivent être conservées, ou le cas échéant créées.

ARTICLE Nv 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Annexe n° 1 - Règles relatives au calcul des places de stationnement

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
- Appartement en immeuble collectif : - Studio et 2 pièces - 3 à 5 pièces - 6 pièces et plus - Groupe d'habitations - Maison individuelle hors lotissement - Lotissement à usage d'habitation - Foyer de personnes âgées	- 1,5 places par logement - 2 places par logement - 2,5 places par logement - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements
ACTIVITES	
- Etablissement industriel ou artisanal - Entrepôt - Commerce de moins de 1000 m² de surface de vente : - moins de 150 m² - de 150 à 500 m² - de 500 m² à 1000 m² - Commerces de "grande surface" : - 1000 à 2000 m² de la surface de vente + de 2000 m² de surface de vente - Bureau - services - Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 60 % de la surface de vente - 1 place par 30 m² de surface de vente - 1 place par 15 m² de surface de vente - 20 places pour 100 m² de surface de vente - 16 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENT	
Etablissement d'enseignement du 1er degré Etablissement d'enseignement du 2ème degré Etablissement hospitalier et clinique Piscine - Patinoire Stade - Terrain de sports Salle de spectacle, de réunions Lieu de culte Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe * - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 100 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 5 personnes - 1 place pour 5 personnes - 1 place pour 15 personnes - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

Annexe n° 1 - LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

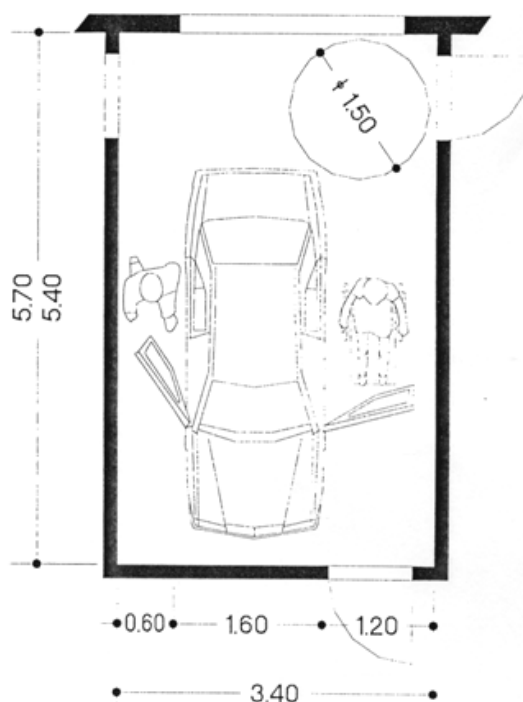
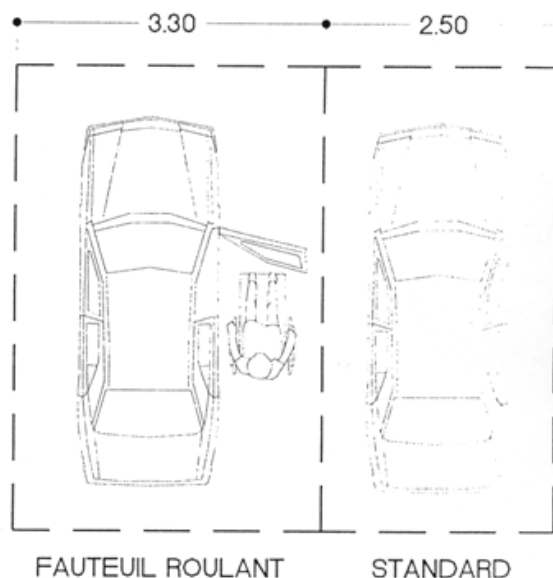
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



SAINT VINCENT SUR OUST

Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE N° 2 AU RÈGLEMENT : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

1 - REFLEXION

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords constituent, avec les grands traits de paysage et le climat, les éléments fondamentaux de l'identité physique d'un lieu¹.

C'est dans le **respect** de cette identité que se fondent et subsistent les racines mêmes de l'acte « **d'habiter** », c'est-à-dire non seulement de se loger mais aussi de faire sien le site, le village, la ville... Il n'y a pas seulement « ma maison, mon jardin, mon immeuble », mais au-delà, un ensemble physique et humain qui a commencé bien avant moi, et qui subsistera après moi, contemporain ou témoin d'une époque reculée...

Respecter, ce n'est pas « ne rien faire » ou « pasticher » ; c'est à la fois **faire avec, et enrichir** ! sinon, y aurait-il les vestiges antiques, les châteaux forts, les châteaux de la Loire, les tours de la Défense... ?

Même le plus humble des édifices s'inscrit toujours dans un cadre qu'il peut dénaturer ou enrichir. Il peut aussi chercher à ne « pas faire de vagues », mais la « neutralité » (qui se traduit souvent par la « fadeur ») ne peut pas être érigée en règle générale !

La base du respect, c'est d'abord **l'observation** de ce qui fait l'identité.... Les livres, les exemples, c'est bien ; regarder, observer, chercher à comprendre ce qui constitue le cadre qui va accueillir l'édifice, c'est mieux ! il est bien difficile de respecter ce qu'on ne connaît pas, ce qu'on ne comprend pas.

Ensuite, **c'est aussi une question d'humilité** : accepter que ce qui existe avant l'aménagement nouveau puisse imposer quelques « règles du jeu » que ce soit pour l'extension d'un bâti existant ou pour l'édification d'un bâti nouveau, **il y a toujours un espace au sein duquel l'objet à édifier va devoir s'insérer** : espace naturel, lotissement, alignement bâti ; village, quartiers,...

Après, place à la création !

¹ Les deux premiers ont en outre longtemps traduit une identité sociale et la façon dont l'homme s'adaptait aux deux autres... Mais cette réalité est devenue aujourd'hui beaucoup moins évidente...

2 - FACTEURS D'IDENTITE DU BATI LOCAL

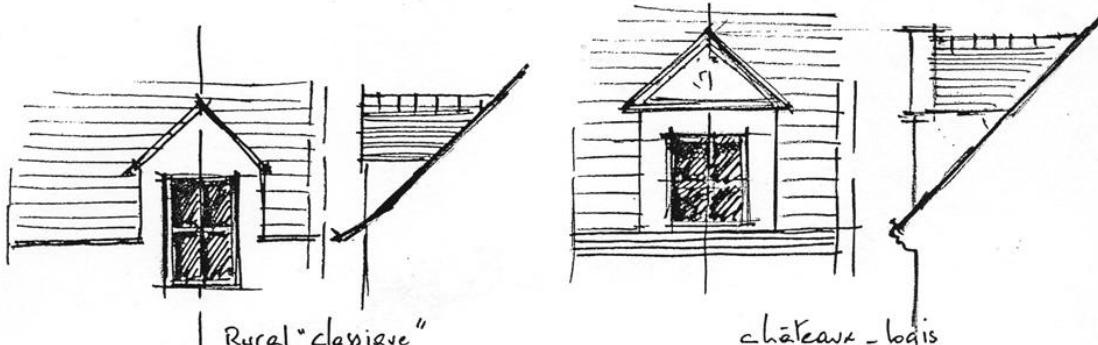
- **Matériaux et couleurs** : ardoise sombre, granite et schiste gris bruns, gris-vert, quelquefois enduits « à pierres vues » avec de la chaux aérienne teintée par un sable « gris-mastic », autant de tonalités qui contribuent aussi bien à l'homogénéité du bourg ancien qu'à la discrétion du bâti dans la campagne verdoyante...
Les faîtages des couvertures en ardoises peuvent être en tuiles de terre cuite.
- **Formes** : Les volumes de base sont toujours **très simples** : parallélépipède plutôt étroit, avec rez-de-chaussée + « 1/2 » étage en comble dans la campagne, rez-de-chaussée + 1 étage (exceptionnellement deux) et comble dans le bourg. Les petites dépendances sont généralement à rez-de-chaussée seul.

La toiture est à deux pentes, le plus souvent symétriques, pouvant se prolonger en appentis. Les « accidents » de façade sont très rares.

- **Percements** : Ils sont de forme rectangulaire, nettement plus hauts que larges, et le plus souvent ordonnancés. Par exemple, les ouvertures de l'étage et du rez-de-chaussée sont axées les unes sur les autres, les secondes étant de dimensions inférieures aux premières.
Les percements en pignons sont très rares, et pour l'essentiel réservés aux dépendances.

- **Détails :**

- Modénatures particulières, ouvrages en pierres taillées : ces éléments sont assez rares, y compris pour les chaînes d'angles qui sont le plus souvent traitées en moellons de taille un peu plus importante que ceux des parties courantes, mais pas en véritables pierres de tailles. Dans le bourg comme dans la campagne, il en résulte une architecture qui présente une certaine « souplesse » et le plus souvent une grande simplicité.
- Lucarnes : là encore, cet ouvrage est plutôt rare, et les bas de pente de toiture présentent la plupart du temps une belle horizontale continue....
- Elles sont toujours dans le plan de la façade, même si, quelquefois (pour les châteaux notamment), la corniche vient « asseoir » la lucarne...La forme reste toujours simple, malgré les modénatures qui enluminent parfois la maçonnerie, avec jambages et pignon maçonnés. La toiture rampante reste exceptionnelle.







Intégration...

matériaux

Couleurs...

Végétation





Simplicité des formes...
Harmonie de couleurs...



3 - PRESCRIPTIONS DE PORTE GENERALE

3.1 - Rénovation - extension

Ces opérations sur un bâti existant doivent respecter le caractère de celui-ci. Transformation de façade (perçements ou agrandissement d'ouvertures notamment), agrandissement, amélioration, modification de la toiture, adjonction d'une annexe ou d'une véranda, doivent respecter les volumes, les formes, les rythmes de percements, les détails (corniches, linteaux,...), les teintes dominantes. Le respect des matériaux peut également se révéler indispensable, entre autres dans le cas de maçonnerie de pierres restant apparentes, de prolongement de toitures, etc...

3.2 - Constructions nouvelles

Pour elles, la primauté doit être accordée à la recherche d'harmonie avec le site d'accueil : échelle (volume général, dimensions), caractère des constructions voisines, implantations du bâti, couleurs, etc... La création architecturale et l'emploi de matériaux non « traditionnels » (bétons bruts, couvertures en matériaux autres que l'ardoise naturelle, menuiseries PVC,... par exemple) doivent se donner pour limite le respect de l'environnement à l'intérieur duquel le bâtiment nouveau sera perçu après sa réalisation. Ainsi, si les constructions en « ossature bois » peuvent tout à fait être admises (procédé de construction) dans le cas où elles n'introduisent pas un autre caractère régional (« chalet » par exemple...), les « maisons en bois » (parements extérieurs en bois apparent) ne peuvent être admissibles qu'à condition de présenter des façades peintes ou lasurées dans des tonalités identiques à celles préconisées pour les enduits et peintures en général, ou d'être réalisées en Red Cedar, bois qui prendra en quelques temps une teinte grisâtre assez neutre.