



Commune de Trémérec

Département des Côtes d'Armor

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du

PROCEDURE	DATE
P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal le :	28/06/2006
P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le :	21/03/2007
Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le :	27/01/2011
Modification n° 2 du P.L.U. approuvée le :	23/02/2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	11
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	18
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uc (ET Uh)	25
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh (VOIR REGLEMENT DE LA ZONE Uc)	33
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUr	35
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUyr	44
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUs ET AUys	52
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS AUℓ	55
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	60
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	61
TITRE 5 -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	70
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	71
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh	76
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nℓ	84

ANNEXES

Annexe n°1 : règles relatives au calcul des places de stationnement

Annexe n°2 : aspect architectural (complément à l'article 11 des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial)

TITRE 1
-
DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, 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 111-4, R 111-15 et R 111-21.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la "Loi sur l'eau" codifiée et ses décrets d'application, intégrés au Code de l'Environnement,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif 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,
- l'arrêté inter préfectoral en date du 22 octobre 2010, portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Dinard/Pleurtuit/Saint-Malo, annexé au présent P.L.U.,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des secteurs ou des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur identifiés au titre du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer au titre de l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme.

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.

Elles comprennent :

- les zones AUr, constructibles soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- les zones AU dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

- Hauteur maximale

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

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

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques :

au sens du présent règlement, les emprises publiques intègrent les espaces tels que aires de stationnement, places, jardins publics entrant dans le domaine public, ainsi que les emplacements réservés destinés à l'aménagement de voirie publique, d'espace public...

Annexe : Bâtiment **accolé ou détaché** de la construction principale à usage d'habitation, ce bâtiment annexe n'étant pas affecté à l'habitation (exemples : garage, abri à vélo, buanderie, piscine...).

ARTICLE 6 - DENSITE

Emprise au sol

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

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ». Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

Article 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS DIVERS (articles R 421-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme)

Les travaux; installations et aménagements divers affectant l'utilisation des sols sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux R. 421-17 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'ils concernent tout ou partie d'une construction identifiée au titre du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, ils doivent aussi être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

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

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{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 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 10 - ESPACES BOISES

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

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

ARTICLE 11 - ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels...

ARTICLE 12 - RAPPELS DE PROCEDURE

- L'édification des clôtures situées en secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan local d'urbanisme ou en partie de commune, est soumise à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans le cas de communes qui ont institué par délibération la déclaration préalable pour les clôtures.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment est en préalable soumise à permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R.421-27 au R.421-28e du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère définis au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23h du Code de l'urbanisme.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23g du Code de l'Urbanisme (sauf dans les cas de dispense de cette demande de déclaration fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalables selon les dispositions prévues aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'exhaussement et l'affouillement de sol dont la hauteur ou la profondeur :
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 2 hectares est soumis à permis d'aménager,
 - . excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² est soumis à déclaration préalable.

TITRE 2

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services nécessaires à la vie sociale. Elle correspond au centre urbain traditionnel à savoir le centre bourg où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.

Les constructions qui pourraient être admises en zone Ua devront respecter le caractère urbanistique du secteur dans lequel elles s'inscrivent.

Une partie du secteur Ua, intégrée à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Pleurtuit-Dinard-Saint-Malo conformément aux documents graphiques réglementaires du P.L.U., est aussi soumis aux dispositions de l'arrêté inter préfectoral du P.E.B. annexées au P.L.U..

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 d'une part dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

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 ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements visés à l'article Ua 2,
- 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé des caravanes.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

Peuvent être admises :

- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . ces activités se rendent compatibles avec l'habitat,
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- l'extension des constructions existantes est admise à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- la division foncière s'accompagnant de la création d'un logement nouveau ou d'une activité, à condition qu'elle respecte les dispositions suivantes du règlement de la zone Ua.
- les exhaussements ou les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général,
- les abris de jardin de plus de 15 m².
- . Pour la partie de secteur Ua située en zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), les constructions sont autorisées sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants conformément aux dispositions du PEB ;
- . Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et 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.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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 conformément aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.

Toutefois un recul par rapport à cet alignement de la voie ou des emprises publiques pourra être admis si l'implantation des constructions riveraines le justifie ou pour des motifs d'accessibilité des constructions et sous réserve de ne pas compromettre l'unité architecturale de la rue ou de la place.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs)
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux habitations existantes.

Toute annexe doit être implantée à l'arrière des habitations existantes à l'**exception des garages** et sauf en cas d'impossibilité devant être justifiée, cette implantation est à considérer par rapport à la voie publique principale desservant la construction principale.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m 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.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et **ouvrages** techniques des services **d'intérêt collectif**.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder **60 %** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

Toutefois, en cas de reconstruction, l'emprise au sol devra respecter l'emprise au sol qu'occupaient les constructions avant leur déconstruction, démolition ou avant sinistre.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **11 m**.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 2,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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

Règles générales :

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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne composant le noyau originel du bourg ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale.

Règles spécifiques :

* La pente des toitures sera comprise entre 40° et 50° (constructions à usage d'habitation) à l'exception des vérandas.

Toutefois, la pente de toiture des annexes accolées à la construction principale pourra être réduite à 30°.

La pente de toiture des annexes séparées de la construction principale pourra être réduite à 20°.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les volumes des constructions devront respecter les formes du bâti local traditionnellement rencontrées sur la zone Ua.

* Pour les façades, le type et la tonalité des matériaux employés devront rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Les façades de constructions et de leurs extensions doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction d'origine et en harmonie avec les constructions d'intérêt patrimonial et architectural avoisinantes dès lors que ces façades sont perceptibles depuis les pourtours de l'église et depuis la rue de l'Eglise.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes en zone Ua.

Les constructions d'habitation en bois sont interdites.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis :

<i>Zone Ua</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<u>Choix entre :</u> - mur en pierres ou en moellons apparents, - mur bahut de 0,6 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, autre qu'en béton moulé, ajouré, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie vive* doublé ou non d'un grillage *	1 m (chaperon compris) 1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture)
Clôture en limite séparative	<u>Choix entre :</u> - grillage doublé ou non de haie végétale* - mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m - haie végétale *	1,5 m

* Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les aires de stationnement sur le terrain d'assiette concerné par le projet de construction, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AUr, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les surfaces libres doivent bénéficier d'un traitement paysager à dominante végétale.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II - Règlement applicable aux zones Ub

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

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités compatibles avec l'habitat et aux services nécessaires à la vie sociale. Elle correspond au secteur d'extension du centre bourg, caractérisé par la présence de bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et paysager qui bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement des voies.

Les constructions ou les opérations d'aménagement qui pourraient être admises en zone Ub devront respecter le caractère urbanistique du secteur dans lequel elles s'inscrivent **et devront être compatibles avec les orientations d'aménagement** prévues le cas échéant sur certains terrains intégrés à la zone Ub.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article-R.421-12 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 d'une part dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

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 ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements visés à l'article Ub 2,
- 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé des caravanes.
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

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

Peuvent être admises :

- . **l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement définies au présent P.L.U. lorsque celles-ci concernent le terrain visé par le projet de construction,**
- . l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - . ces activités se rendent compatibles avec l'habitat,
 - . les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - . leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - . les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- . l'extension des constructions existantes est admise à condition :
 - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- . la division foncière s'accompagnant de la création d'un logement nouveau ou d'une activité, à condition qu'elle respecte les dispositions suivantes du règlement de la zone Ub,
- . les exhaussements ou les affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général,

Tous travaux ayant pour objet 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.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et 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.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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 conformément aux dispositions du zonage d'assainissement en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité et téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sur les parcelles riveraines de la RD 118 (ancienne RD 766), les constructions admises en secteur Ub doivent être implantées à 3 m de la limite d'emprise de ladite voie.

Sur les parcelles riveraines de la RD 2b, les constructions admises devront par ailleurs respecter le recul des constructions riveraines par rapport à la limite d'emprise de cette voie.

Sur les parcelles desservies par la rue Marcel Lesné, les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions riveraines ou bien respecter un recul minimal de 3 m de la limite d'emprise de la voie publique.

Toute annexe doit être implantée à l'arrière de la construction principale à l'exception des garages et sauf en cas d'impossibilité devant être justifiée.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans le cas de l'implantation d'une construction venant jouxter le mur aveugle d'une autre construction établie en 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 abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder **40 %** de la superficie du terrain d'assiette de la construction.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur de constructions doit être conforme aux dispositions précisées par les *orientations d'aménagement*.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 2,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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

Règles générales :

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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt collectif.

Règles spécifiques :

Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux équipements publics.

* La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 40° et 50° à l'exception des vérandas.

Toutefois, la pente de toiture des annexes accolées à la construction principale pourra être réduite à 30°.

La pente de toiture des annexes séparées de la construction principale pourra être réduite à 20°.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

* Les volumes des constructions devront respecter les formes du bâti local traditionnellement rencontrées en zone Ub.

* Pour les façades, le type et la tonalité des matériaux employés devront rester en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades des constructions et de leurs extensions perçues depuis la voie publique qui les dessert doivent être conçues et réalisées en harmonie avec celles des constructions d'intérêt patrimonial et architectural avoisinantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes en zone Ua.

Les constructions d'habitation en bois sont interdites.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis :

<i>Zone Ub</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<p><u>Choix entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mur en pierres ou en moellons apparents, - mur bahut de 0,6 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, autre qu'en béton moulé, ajouré, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie vive* doublé ou non d'un grillage * 	<p>1 m (chaperon compris) (sauf reconstruction à l'identique de murs de pierres supérieurs à 1 m)</p> <p>1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture)</p> <p>1,5 m</p>

Zone Ub	Type de clôture admis	Hauteur limite correspondante
Clôture en limite séparative	Choix entre :	
	- grillage doublé ou non de haie végétale*	1,5 m
	- mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits	1,5 m
	- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m	2 m
	- claustras	2 m
	- haie végétale *	2 m

* Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les aires de stationnement sur les terrains d'assiette concerné par le projet de construction, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AUr, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les terrains recevant des constructions devront comporter **au minimum 20 %** d'espaces verts (jardins, potagers, pelouses ...).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre III - Règlement applicable aux zones Uc (et Uh)

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

Sans caractère central marqué, la zone Uc englobe les secteurs urbains situés à la périphérie du centre bourg et les extensions urbaines plus récentes où l'urbanisation est réalisée en règle générale en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et places. Elle est destinée à l'habitat, ainsi qu'aux services et aux activités compatibles avec l'habitat et nécessaires à la vie des quartiers.

Y sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect ne sont pas incompatibles avec la destination de la zone définie ci-dessus.

La zone Uc comprend un secteur Uc1 (secteur de "la Ville Patouard") caractérisé par tissu urbain plus lâche et aéré, pour lequel les possibilités de construction neuve sont subordonnées à des dispositions relatives aux conditions d'accès et à une limitation de leur emprise au sol.

La zone Uh correspond aux secteurs urbains du bourg relevant de l'assainissement non collectif et au hameau de la Rogerais (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel). Ces entités urbaines peuvent 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...).

Des parties de secteurs Uc, Uc1 et le secteur Uh de la Rogerais, intégrées à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Pleurtuit-Dinard-Saint-Malo conformément aux documents graphiques réglementaires du P.L.U., sont aussi soumises aux dispositions de l'arrêté interpréfectoral du P.E.B. du 22 octobre 2010 annexées au P.L.U.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 d'une part dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc & Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **En tous secteurs de la zone Uc :**
 - l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
 - l'implantation de bâtiments agricoles,
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements visés à l'article Uc 2 et Uh 2,
 - 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
 - le stationnement isolé de caravanes,
 - l'implantation d'antennes relais de tout type.
- Pour les parties de secteurs Uc et Uc1 et pour le secteur Uh de la Rogerais, situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), les constructions sont autorisées sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants conformément aux dispositions du PEB annexées au P.L.U.

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

Peuvent être admises :

- l'implantation, l'extension ou la transformation d'activités ou de constructions les abritant sous réserve que :
 - les travaux et installations envisagés n'entraînent aucun inconvénient, aucun danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement normal ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
 - leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
 - les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- la division foncière s'accompagnant de la création d'un logement nouveau ou d'une activité, à condition qu'elle respecte les dispositions suivantes du règlement de la zone Uc,
- les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général, de constructions, d'équipements et en secteur Uh à condition d'être indispensables à la réalisation de dispositifs d'assainissement individuel.

ARTICLE Uc & Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et 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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En secteur Uc1 (secteur de "la Ville Patouard"), les accès créés sur la route de la Rogerais sont limités conformément aux dispositions graphiques du présent document d'urbanisme.

En secteur Uh de la Rogerais, les accès créés sur la voie communale n° 3 (route de la Rogerais) sont limités conformément aux dispositions graphiques du présent document d'urbanisme.

ARTICLE Uc & Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur. Elle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformément au zonage d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

III. Electricité et téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisées en souterrain.

ARTICLE U_c & U_h 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur U_c, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

En secteur U_h, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

ARTICLE U_c & U_h 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de construction riveraines, soit à l'alignement des voies ou des places publiques, soit en retrait de cet alignement.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs)
- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement
- pour les annexes aux habitations existantes.

A l'exception des garages, toute annexe doit être implantée dans l'alignement ou à l'arrière des habitations existantes sauf en cas d'impossibilité devant être justifiée.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

ARTICLE U_c & U_h 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dans le cas de l'implantation d'une construction venant jouxter le mur aveugle d'une autre construction établie en 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 abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et **ouvrages** techniques des services **d'intérêt collectif**.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE Uc & Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uc, l'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %**.

En secteur Uh, l'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %**.

En secteur Uc1, l'emprise au sol des constructions est limitée à **30 %**.

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE Uc & Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions riveraines.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **7 m à la sablière**.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de la construction peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Cas spécifiques :

La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder **7 m**.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder **2,5 m** à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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

Règles générales :

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.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,

Règles spécifiques :

Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux équipements publics.

* La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 40° et 50° à l'exception des vérandas **et de toitures en chaume seulement admises en secteur Uh.**

Toutefois,

- . les toitures des constructions principales pourront admettre une partie en toiture-terrasse qui ne pourra excéder 20 % de l'ensemble de la toiture de la construction,
- . la pente de toiture des annexes accolées à la construction principale pourra être réduite à 30°,
- . la pente de toiture des annexes séparées de la construction principale pourra être réduite à 20°.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas et en secteur Uh de constructions réalisées avec une toiture en chaume, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

* Les volumes des constructions devront respecter les formes du bâti local traditionnellement rencontrées sur le secteur et dans l'environnement de la zone.

* Pour les façades, le type et la tonalité des matériaux employés devront rester en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

En secteur Uc, les constructions à usage d'habitation à ossature bois sont admises sous réserve de respecter la volumétrie et le style architectural des maisons locales et sous réserve de s'intégrer au bâti local environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes en zones Uc et Uh.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
 Les bardages brillants sont interdits.

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis :

<i>Zones Uc & Uh</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<u>Choix entre :</u> - mur en pierres ou en moellons apparents ou en parpaings enduits, - mur bahut de 0,6 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, autre qu'en béton moulé, ajouré, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie vive* doublé ou non d'un grillage *	1 m (chaperon compris) (sauf reconstruction à l'identique de murs de pierres supérieurs à 1 m) 1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture) 1,5 m

*** Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.**

Clôture en limite séparative	<u>Choix entre :</u> - grillage doublé ou non de haie végétale* - mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m - claustras - haie végétale*	1,5 m 2 m 2 m 2 m 2 m
------------------------------	--	---

*** Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.**

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés.

ARTICLE Uc & Uh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AUr, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc & Uh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces verts ou des espaces communs d'agrément (aires de jeux, plantations, jardins publics, cheminements de piétons,...) représentant **10 %** (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Les terrains recevant des constructions devront comporter **au minimum 30 %** d'espaces verts (jardins, potagers ...).

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE Uc & Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre IV - Règlement applicable aux zones Uh (voir règlement de la zone Uc)

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

Les secteurs Uh correspondent aux villages et hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel).

Ces secteurs Uh peuvent 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....).

TITRE 3

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU correspondent à des zones naturelles peu ou pas équipées destinées à être urbanisées sous des conditions d'aménagement soumises à l'agrément de la commune.

Elles comprennent :

- **des secteurs AUr** pouvant s'urbaniser soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone; l'aménagement des secteurs AUr doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le secteur concerné lorsque celles-ci sont définies et doit en tout état de cause respecter les dispositions réglementaires du P.L.U. (partie graphique et écrite),
- **des secteurs AUs** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés 'y' correspondant aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Chapitre I - Règlement applicable aux zones AUr

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

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

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs **AU_r** 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 **AU_r** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les orientations d'aménagement définies à l'échelle du quartier ou de l'îlot de quartier.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues dans les *orientations d'aménagement* précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions devront être compatibles.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.

ARTICLE AUr 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec l'habitat, avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur,
- l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole,
- les entrepôts industriels,
- les lotissements à usage d'activités,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visé à l'article AUr 2,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et l'accueil de tentes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

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

- les constructions et installations à usage d'habitat sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (comprenant un ensemble de constructions à usage d'habitat et le cas échéant d'activités compatibles avec l'habitat), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que leurs réalisations :
 - respectent les principes d'aménagement précisés aux documents graphiques du présent P.L.U.,
 - soient compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur concerné (cf. pièce "*orientations d'aménagement*" du présent P.L.U.),
 - soient compatibles avec les conditions minimales d'urbanisation (nombre minimum de constructions à usage d'habitation) imposées pour chacun des secteurs suivants, à savoir :
 - secteur **1AUr** : ce secteur devra compter au moins **12 constructions** à usage principal d'habitation,
 - secteur **2AUr** : ce secteur devra compter au moins **5 constructions** à usage d'habitation sur la partie du secteur 2AUr qui n'est pas concernée par l'emplacement réservé n°3,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur AUr a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur AUr.

- les constructions à usage d'activités dites "de proximité" et les annexes à ces constructions sont admises sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et d'être réalisées ou bien dans une opération d'aménagement d'ensemble ou bien au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général,
- 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.

ARTICLE AUr 3 - VOIRIE ET ACCES

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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 directs à une voie publique pourront être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à leur légende.

La création d'accès direct sur la RD 118 (ancienne RD 766) est interdite.

De manière générale, les opérations autorisées en zone AUr doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes, tel que le précisent les dispositions prévues aux documents graphiques du P.L.U.

Règles spécifiques pour chacun des secteurs AUr :

Secteur 1AUr : Un seul accès est admis sur la RD 2b (rue de la Croix) pour desservir le secteur 1AUr.

Secteur 2AUr : Un seul accès est admis sur la RD 2b (rue de la Croix) pour desservir le secteur 2AUr.

Chacun des secteurs devra assurer des conditions de desserte par des cheminements piétonniers et/ou cyclables conformément aux documents graphiques du présent P.L.U. et en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* définies pour les secteurs concernés.

ARTICLE AUR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

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. Assainissement

a) Eaux usées

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

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et conformément aux dispositions du zonage d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

III. Electricité et téléphone

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

ARTICLE AUR 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs **AUR** où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain pouvant recevoir une construction à usage d'habitation devra être adaptée pour satisfaire aux règles d'assainissement en vigueur en fonction de la nature et de l'importance de la construction prévue sur la parcelle.

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

Sauf dispositions particulières prévues aux documents graphiques du présent P.L.U. ou précisées par les orientations d'aménagement avec lesquelles les opérations d'aménagement devront rester compatibles, les constructions doivent respecter un recul minimal de **5 m** par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou de places publiques.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines ou dans le cadre du plan de masse de lotissements, ou d'opérations groupées.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, sauf dispositions réglementaires particulières prévues par des plans de composition ou par les règlements des futurs lotissements.

La construction joignant la limite séparative peut être autorisée pour des bâtiments :

- mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume,
- annexes d'une superficie au sol inférieure à 30 m² dont la hauteur n'excède pas 2,50 m à la sablière,
- conformément aux plans de composition des futurs lotissements.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et **ouvrages** techniques des services **d'intérêt collectif**.

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

Une distance minimale de 4 m entre deux bâtiments non contigus peut être imposée pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** (cinquante pour cent) de la superficie du terrain dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement collectif, **40 %** (quarante pour cent) de la superficie du terrain dans un secteur non desservi par un réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE AUr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **7 m à la sablière**.

Toutefois, pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, la hauteur de la construction peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

En secteur 3AUr, la hauteur du point le plus haut d'une toiture arrondie est limitée à 7 m.

Cas spécifiques :

La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder **7 m**.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 2,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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

* Règles générales :

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

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale.

Règles spécifiques :

Ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux équipements publics.

* La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 40° et 50° à l'exception des vérandas.

La pente de toiture des annexes de la construction principale pourra être réduite à 20°.

Sur les secteurs 1AUr et 2AUr, les toitures arrondies sont interdites.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

* Les volumes des constructions devront respecter les formes du bâti local traditionnellement rencontrées sur le bourg.

* Pour les façades, le type et la tonalité des matériaux employés devront rester en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Sur les secteurs 1AUr et 2AUr, les constructions à usage d'habitation à ossature bois sont admises sous réserve de respecter la volumétrie et le style architectural des maisons locales et sous réserve de s'intégrer au bâti local environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes sur le bourg.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

Clôtures :

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

* Types de clôture admis :

<i>Zone AUr</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<u>Choix entre :</u> - mur en pierres ou en moellons apparents, - mur bahut de 0,6 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, autre qu'en béton moulé, ajouré, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie vive* doublé ou non d'un grillage.	1 m (chaperon compris) 1,5 m (par rapport au terrain naturel au droit de l'emplacement de la clôture)
Clôture en limite séparative	<u>Choix entre :</u> - grillage doublé ou non de haie végétale* - mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m - haie végétale*	1,5 m (par rapport au terrain naturel au droit de l'emplacement de la clôture) 2 m (par rapport au terrain naturel au droit de l'emplacement de la clôture)

*** Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.**

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les types de clôtures admises ou à l'inverse interdites, peuvent être précisés.

Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AŪr 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les opérations d'aménagement et les constructions réalisées sur les secteurs AŪr devront respecter les dispositions graphiques du présent P.L.U. (cf. plans de zonage) et rester compatibles avec les principes d'aménagement définis par les *orientations d'aménagement* dès lors que des dispositions relatives à la réalisation d'espaces libres, de plantations ou d'aires de jeux et de loisirs sont définies sur ces pièces du P.L.U.

En outre :

Les opérations d'aménagement doivent obligatoirement comporter des espaces verts ou des espaces communs d'agrément (aires de jeux, plantations, jardins publics, cheminements de piétons,...) représentant **10 %** (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Les terrains recevant des constructions devront comporter **au minimum 20 %** d'espaces verts (jardins, potagers ...).

Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur le document graphique du P.L.U. est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE AŪr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II – Règlement applicable aux zones AUyr

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

La zone AUyr correspond à une zone d'accueil d'activités économiques. Elle est destinée aux constructions, activités et installations à usage artisanal, commercial ou tertiaire susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend toutefois 2 secteurs :

- . **secteur AUyr1**, réservé à l'accueil d'activités commerciales, hôtelières et de restauration et englobant l'aire de repos réalisé en bordure de la RD 766,
- . **secteur AUyr2**, réservé à l'accueil d'un village d'activités artisanales, tertiaires et commerciales, pouvant recevoir de petites unités de promotion touristique d'activités artisanales et des activités de restauration qui en seraient liées.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AUyr sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les orientations d'aménagement définies à l'échelle du quartier ou de l'îlot de quartier.

Les informations écrites et / ou graphiques contenues dans les *orientations d'aménagement (extraites du dossier réalisé au titre de la loi Barnier)* précisent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement et les constructions devront être compatibles.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article-R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériaux ou de matériels...

ARTICLE AUyr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements industriels,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement de fonction mentionné à l'article AUyr 2,
- la création et l'extension de bâtiments à usage agricole,
- 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 ou les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les dépôts de matériaux et de matériels, sauf ceux indispensables et directement nécessaires au fonctionnement des activités développées sur le secteur AUyr,
- la mise en place d'éoliennes,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article AUyr 2,

Rappel :

- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels... à l'exception des travaux d'intérêt collectif à condition d'être justifiés pour la gestion et le traitement des eaux de ruissellement et sous réserve de faire l'objet d'une autorisation auprès des services concernés.

Dans les marges de recul inconstructibles indiquées sur le document graphique et à l'article AUyr 6, sont interdites toutes construction et installation, tout dépôt de matériau et de matériel, sauf dispositions particulières précisées à l'article AUyr 6.

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

- Les établissements et activités artisanaux, commerciaux et tertiaires sous réserve qu'ils ne présentent aucun inconvénient, aucun risque pour l'environnement, pour la qualité paysagère du secteur et sous réserve qu'ils bénéficient d'une bonne intégration dans le paysage et dans l'environnement dans lesquels ils s'inscrivent,
- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - . qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné
 - . qu'il soit intégré au bâtiment d'activité,
 - . que sa SHON n'excède pas 40 m².
- les dépôts de matériaux sous réserve d'être indispensables et directement nécessaires au fonctionnement des activités développées sur le secteur AUyr et sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,

- les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur AUyr,
- les piscines couvertes ou non, à condition que leur présence soit compatible avec l'environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement, des constructions des travaux d'intérêt général ou des équipements admis en secteur AUyr,
- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- la réalisation d'ouvrages, d'affouillements ou d'exhaussements de sols liés à des travaux d'intérêt collectif sont admis en zone humide à condition d'être justifiés pour la gestion et le traitement des eaux de ruissellement et sous réserve de faire l'objet d'une autorisation auprès des services concernés.

ARTICLE AUyr 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et 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.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement adapté au trafic poids-lourds.

La voie de desserte de la partie Nord-Ouest du secteur AUyr sera à sens unique : elle pourra prendre accès sur la RD 118 et déboucher sur la voie communale n° 9, en revanche elle ne pourra sortir sur la RD 118. L'accès au secteur AUyr par la voie communale n° 9 est exclu.

Accès

Les conditions de desserte et d'accès au secteur AUyr doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et respecter les dispositions réglementaires suivantes ainsi que celles du document graphique du P.L.U. :

- . Tout accès direct sur la RD 766 est interdit. Seule la voie de desserte de l'aire de repos pourra être raccordée sur le giratoire de la RD 766 en compatibilité avec les orientations d'aménagement et conformément au plan de zonage du PLU.
- . Seulement deux points d'accès pourront être admis sur la RD 118 pour desservir le secteur AUyr, conformément aux orientations d'aménagement et au plan de zonage du PLU. Les accès ne pourront être réalisés à moins de 120 m de l'axe de la chaussée du giratoire, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et conformément au plan de zonage du PLU.
- . Seulement une seule sortie de voirie sera admise sur la voie communale n° 9, cet accès à la voie communale n° 9 ne pouvant être réalisé à moins de 75 m de l'axe de la chaussée du giratoire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et conformément au plan de zonage du PLU.
- . L'aménagement du secteur AUyr devra assurer des conditions de desserte par des cheminements piétonniers et/ou cyclables en compatibilité avec les *orientations d'aménagement*.

ARTICLE AUyr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations d'assainissement non collectif, 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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et le cas échéant 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.

III. Electricité - téléphone

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUyr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions et les installations doivent être implantées à :

- . 40 m au moins de l'axe de la RD 766 (ou de l'axe de la chaussée du giratoire positionné sur la RD 766), pour des constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 10 m, 50 m pour les constructions d'une hauteur au faîtage supérieure à 10 m,
- . 20 m au moins de l'axe de la RD 118 (ancienne RD 766) pour toutes constructions et installations, ce recul minimal étant porté à :
- . 35 m au moins de l'axe de la RD 118 (ancienne RD 766) pour les constructions et installations dont la hauteur maximale au faîtage excède 7 m,
- . 15 m au moins de l'axe de la voie communale n° 9,
- . 10 m au moins de la "voie verte" (ancienne emprise ferroviaire) localisée à l'Est du secteur AUyr,
- . au moins 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, dans ces marges de recul pourront être admis :

- les équipements et réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone, en particulier les équipements nécessaires à la gestion et à l'écoulement des eaux pluviales,
- des niches de stationnement devant néanmoins respecter le recul de 40 m de l'axe de la chaussée du giratoire (RD 766) et un recul minimal de 10 m de l'axe de la RD 118 et de la voie communale n°9.

Les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est autorisée sous réserve de dispositions prises pour éviter les risques notamment incendie (dans le cadre des normes en vigueur).

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :

- a) la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, avec un minimum de 5 m ($L = H / 2 > 5$ m)
- b) à 5 m lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux ou d'habitation ($L = H/2 > 3$ m).

Toutefois, pour les établissements relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, un recul plus important pourra être imposé en fonction de la gravité des risques ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Des dispositions différentes pourront également être admises:

- pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE AUyr 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 AUyr 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUyr 1, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **12 m**.

En secteur AUyr 2, la hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **10 m**.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

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

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

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Des couleurs neutres devront être privilégiées, à l'exception des huisseries qui pourront éventuellement être de couleur vive.
Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade seront exclues.
L'emploi de matériau brillant galvanisé en façade de construction est interdit.
- 3) Clôtures : Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation des plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents est interdite.

A défaut de règlements particuliers de lotissements d'activités :

- les haies de résineux seront proscrites,
- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents ne seront pas admises (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné),
- les clôtures constituées de palissades en béton ou en bois seront interdites.

Les clôtures seront de type grillagé ou treillis soudé galvanisé ou plastifié vert, accompagné ou non de haies vives à caractère bocager. La hauteur de ces clôtures n'excédera pas 2,00 mètres, sauf réglementation particulière.

En complément ou en remplacement des clôtures, les limites de propriété seront matérialisées par des haies bocagères composées d'essences locales indigènes choisies en harmonie avec l'environnement végétal et naturel existant.

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUyr 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

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

ARTICLE AUyr 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres et notamment les marges de recul par rapport aux voies publiques, sur limites séparatives et en fond de parcelle doivent être paysagés, enherbés ou engazonnés, leur traitement devant maintenir une dominante végétale

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement paysagées (plantées, engazonnées) à concurrence de **20 %** de la surface parcellaire au moins.

Les aires ou niches de stationnement admises le long de la RD 118 et de la voie communale n° 9 devront être ceinturées de plantations arbustives (composées d'essences locales), implantées ou non sur un talus.

ARTICLE AUyr 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre III - Règlement applicable aux zones AUs et AUys

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.

Ces secteurs AUs à vocation d'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat et les secteurs AUys à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification voire d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Certains secteurs AUs sont partiellement situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.). Les constructions seront autorisées sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants conformément aux dispositions du PEB annexées au P.L.U.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 concernées par les sites et monuments historiques ainsi que dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. conformément à la légende.

ARTICLE AUs 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AUs 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Avant ouverture à l'urbanisation des secteurs AUs et AUys, sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent et ultérieur du secteur :

- 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,
- la construction de clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

ARTICLE AUs 3 – ACCES ET VOIRIE

Les conditions d'accès et de desserte des secteurs AUs sont à préciser dans le cadre de schémas d'aménagement et de règlements spécifiques intégrés au P.L.U. après une procédure de modification ou de révision de celui-ci.

ARTICLE AUs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUs 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les seules installations et ouvrages admis en secteur AUs doivent respecter un recul minimal de 5 m des voies et emprises publiques.

Des dispositions particulières pourront par ailleurs être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUs 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions, les installations doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

Non réglementé

ARTICLE AUs 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUs 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article AUs 2 ne peuvent excéder la hauteur, à l'égout de toiture, au faitage ou à l'acrotère de la construction existante sur le terrain d'assiette du projet.

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

Non réglementé

ARTICLE AUs 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AUs 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE AUs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre IV - Règlement applicable aux secteurs AUℓ

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

La zone AUℓ est destinée à l'accueil d'activités récréatives, de loisirs, de sports et d'hébergement lié à ces activités de loisirs, notamment celles du golf, ainsi que les installations ou constructions qui en sont liées dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE AUℓ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUℓ 2 en particulier :

- Tout lotissement, toute construction à usage d'habitation permanente, toutes installations ou travaux divers, autres que les cas visés à l'article AUℓ 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des cas visés à l'article AUℓ 2,
- l'implantation de caravanes,
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes,

ARTICLE AUℓ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- en secteur AUℓh, les habitations légères de loisirs ou les résidences de tourisme et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations liées et nécessaires à la vocation du site (local d'accueil, salle de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...), sous réserve :
 - . qu'elles soient directement liées aux activités du golf ou à des activités de loisirs admises en zone Nℓ,
 - . que chaque logement n'excède pas une SHON (surface hors œuvre nette) de 200 m²,
 - . que la SHON utilisée par les constructions admises en secteur AUℓh respecte les dispositions précisées à l'article AUℓh14,
 - . de satisfaire aux conditions de desserte et d'assainissement non collectif conformes aux normes en vigueur (cf. articles AUℓ 3 et AUℓ 4 ci-après),
 - . qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à leur environnement,

- en secteur AU_{lg}, l'édification d'établissements de restauration, d'accueil du public, d'installations de sports et de loisirs, qui sont liées aux activités de loisirs et du golf, ainsi que les constructions et installations légères techniques (local d'accueil, salle de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, abri de matériel...) à condition :
 - . qu'elles soient directement liées aux activités récréatives, de sports et de loisirs de plein air préalablement développées sur le secteur N^l concerné,
 - . qu'elles soient intégrées de façon harmonieuse à leur environnement,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, de travaux d'intérêt général et des équipements admis en secteur AU_{yr},
- la reconstruction à l'identique 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.

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 AU_l 3 – ACCES ET VOIRIE

- 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 AU_l 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

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

III. Electricité

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

ARTICLE AUℓ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUℓ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 25 m de l'axe des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques des services publics.

ARTICLE AUℓ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions et installations admises à l'article AUℓ 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE AUℓ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUℓ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations admises sur la zone AUℓ ne pourront excéder une hauteur maximale de **6 m** au faîtage par rapport au terrain naturel (avant tout terrassement).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou pour des ouvrages techniques de grand élancement tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

ARTICLE AU^l 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Règles générales :

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 et installations admises à l'article AU^l 2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

- * La pente des toitures des constructions admises à l'article AU^l 2 sera au minimum de 20°.
Toutefois en secteur AU^l g,
 - . les toitures des constructions principales pourront admettre une partie en toiture-terrasse qui ne pourra excéder 20 % de l'ensemble de la toiture de la construction.
- * Pour les couvertures de toute construction à usage d'hébergement est interdit l'emploi de tôles.
Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- * Pour les façades, l'emploi de tôles et de bardages métalliques est exclu pour les constructions à usage d'hébergement.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages brillants sont interdits.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales composées d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

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

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU^ℓ 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.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE AU^ℓ 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aménagements et constructions admis à l'article AU^ℓ 2 doivent obligatoirement comporter des espaces végétalisés représentant au minimum 20 % (vingt pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.

ARTICLE AU^ℓ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient des sols est fixé à 0,15 en secteur AU^ℓh.

Il n'est pas fixé de coefficient des sols en secteur AU^ℓg.

Titre 4

-

Dispositions applicables aux zones agricoles

Règlement applicable à 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.

La zone A comprend :

- des secteurs agricoles situés dans les zones C et D de bruit de l'aérodrome de Dinard/Pleurtuit/St-Malo : ces secteurs sont soumis au règlement du plan d'exposition au bruit et aux servitudes aéronautiques liés à cet aérodrome.
- des secteurs An dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines environnantes est interdite; seules les constructions d'intérêt collectif y sont admises.

Elle englobe des zones humides inventoriées au plan de zonage du P.L.U. conformément à sa légende.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article- R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir d'une part dans les secteurs visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les zones concernées par les sites et monuments historiques et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériaux ou de matériels...

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- . **en tous secteurs**, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2 :
 - toute construction ou installation non directement liée et non nécessaire à l'activité agricole, à l'exploitation agricole,
 - toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,
 - toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone, sauf cas précisés à l'article A 2.

- . **dans les secteurs A intégrés aux zones C et D du PEB de l'aérodrome** :
 - toute construction et installation, y compris le logement de fonction d'un exploitant agricole, à l'exception des cas visés à l'article A 2,

- . **dans les secteurs An** :
 - la mise en place de constructions et d'installations agricoles incompatibles avec les zones urbaines, notamment les installations et 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, d'antennes-relais.

Rappel :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

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

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement de l'activité et des exploitations agricoles :

I. les constructions et installations directement liées et nécessaires aux besoins des exploitants agricoles, admises dans le cadre des conditions précisées ci-après :

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles (**surveillance permanente et rapprochée**) dans la limite d'un seul logement intégré à l'exploitation par exploitant quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - qu'il n'existe déjà pas un logement intégré à l'exploitation,
 - que ces constructions soient implantées en tout état de cause en dehors des secteurs agricoles intégrés aux zones C et D du PEB de l'aérodrome et à proximité immédiate des bâtiments du siège d'exploitation (bâtiments visés par le principe de réciprocité).
 - que ces constructions soient édifiées après la réalisation des bâtiments principaux constituant le corps de l'exploitation,

- l'extension mesurée des constructions à usage de logement de fonction lié aux exploitations agricoles,
 - . sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant,
- l'édification de locaux de fonction (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité seulement sous réserve que :
 - . ces locaux soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal de l'exploitation et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas quarante mètres carrés (40 m²),
 - . ces locaux ne soient pas destinés à recevoir de manière permanente l'exploitant,
- les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, à condition que ces activités de diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, centres équestres...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et sous réserve qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

II. les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, notamment celles liées et nécessaires à l'unité de traitement des eaux usées ou celles liées au cimetière, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et des précautions à prendre en matière d'hygiène publique et d'environnement,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- **à l'exception des secteurs An**, l'implantation d'éoliennes et de leurs installations ou équipements connexes nécessaires à leur exploitation sous réserve de respecter leurs réglementations spécifiques,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,

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.

III. cas spécifique: installations légères compatibles avec la vocation de la zone

- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve que :
 - . ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination,
 - . ils soient ouverts, réalisés en construction légère et intégrés à leur environnement,
 - . que leur emprise au sol n'excède pas 20 m².

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

II. Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions réglementaires relatives 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, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. 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.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées :

- à 35 m au moins de l'axe de la route départementale n° 2b pour les constructions à usage d'habitation admises à l'article A 2, ce recul est limité à 25 m de l'axe de la RD 2b pour les autres constructions,
- à 5 m au moins des autres voies ouvertes à la circulation.

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être admises ou imposées, compte tenu de la nature ou du volume de la construction projetée, ou bien compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

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

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur **des bâtiments d'exploitation** ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, éoliennes, n'est pas réglementée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la différence d'altitude entre tout point de la sablière et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder **6 m** (six mètres).

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne à usage d'habitation, notamment sur ceux identifiés aux plans graphiques du P.L.U., ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les annexes à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale.

Règles spécifiques :

* La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera comprise entre 40° et 50° à l'exception des vérandas.

La pente de toiture des annexes de la construction principale pourra être réduite à 20°.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

Les toitures des bâtiments de caractère faisant l'objet de changement de destination à des fins de diversification de l'activité agricole devront être conservées ou traitées en ardoises.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'excède pas 30 % de la surface de la toiture.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

* Les volumes des constructions à usage d'habitation devront respecter les formes du bâti local traditionnellement rencontrées sur la commune.

* Pour les façades des bâtiments à usage d'habitation, la tonalité des matériaux employés devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

L'emploi de couleur vive en façade est interdit.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages en tôle et brillants sont interdits.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes en zone A.

En zone A, les constructions à usage d'habitation admis à l'article A 2, peuvent être à ossature bois sous réserve de respecter la volumétrie et le style architectural des maisons locales et sous réserve de s'intégrer à leur environnement.

* Pour les bâtiments d'exploitation agricole, les couleurs neutres devront être privilégiées, les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade doivent être exclues.

L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

Les bardages brillants sont également interdits sur les bâtiments agricoles.

L'emploi de matériaux modernes doit être justifié au regard d'une insertion harmonieuse dans l'environnement, du respect du paysage existant ou d'impératifs techniques.

* En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

* **Clôtures :**

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs et murets de pierre doivent être conservées et entretenues. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-

après ne sont pas admises, notamment en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, ou les panneaux en bois plein.

Types de clôture admis :

<i>Zone A</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<ul style="list-style-type: none"> - murs (pierres, moellons, parpaings enduits) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie végétale* composée d'essences locales - grillage doublé ou non de haie végétale* - clôtures en bois (autour des constructions d'habitation et bâtiments agricoles) 	2 m 2 m 2 m 2 m sauf dispositions particulières justifiées pour des raisons de sécurité
Clôture en limite séparative	<ul style="list-style-type: none"> - grillage doublé ou non de haie végétale* - mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits - mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 m - haie végétale* composée d'essences locales - clôtures en bois 	Prescriptions générales s'appliquent pour les bâtiments agricoles 2 m pour les clôtures entourant les parcelles d'habitation

* Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales évoquant ou représentatives du contexte bocager du site.

Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert et placés dans l'enceinte du site, séparés des espaces riverains par la haie arbustive.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie sont interdits.

Eléments du paysage

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5- 7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

La plantation d'arbres de haute tige côté voie publique doit respecter un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise publique.

Des plantations de type bocager composées d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, installations ou des bâtiments d'activités.

Les marges de reculement des constructions et installations et les zones non constructibles référencées au plan de zonage devront ou bien être préservées ou bien être traitées de façon paysagère, les espaces verts et paysagers devant représenter au minimum 80 % de la surface concernée.

A l'intérieur de ces espaces, toute construction est interdite, à l'exception des installations nécessaires au réseau d'eaux pluviales (regard, bassin de rétention...).

Ces espaces ne pourront accueillir aucun dépôt de matériaux ou de matériels.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Titre 5

-

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

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

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

Elle comprend notamment :

- les secteurs protégés en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements), et des secteurs d'intérêt paysager,
- les secteurs correspondant à des zones humides, telles qu'elles sont inventoriées au document graphique du P.L.U. conformément à la légende,
- le secteur Np calé sur le périmètre de protection d'eau potable de la retenue d'eau du Bois Joli (autour de la vallée du Frémur) concernant la commune de Trémérec.

En secteur Np s'appliquent les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral du 22 février 1980 relatif aux périmètres de protection du barrage de Bois Joli.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- 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 et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE N 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 à l'exception des cas visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes, à l'exception de cas visés à l'article N 2,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières,
- les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,
- la mise en place d'éoliennes.

Rappel :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

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

- les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible, sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion dans le site,
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- l'aménagement, la rénovation des bâtiments existants et leur extension limitée, à condition que les travaux projetés contribuent à améliorer l'insertion dans le site,
- l'aménagement et la transformation des établissements existants, dont la création est interdite dans la zone, à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et qu'ils contribuent à en améliorer l'insertion dans le site,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités et en particulier à la réalisation d'ouvrages de gestion d'eau pluviale.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article N 2 doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ou verte à la circulation de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable et conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

II. Assainissement

En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Sauf dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions ou installations admises à l'article N 2 doivent être implantées à 75 m au moins de l'axe de la RD 766.

Ces reculs ne s'appliquent pas

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les constructions ou installations telles qu'elles sont admises à l'article N 2 doivent par ailleurs respecter un recul minimal :

- . de 35 m par rapport à l'axe de la RD 2b,
- . de 15 m par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions ou installations admises sous condition telles qu'elles sont précisées à l'article N 2 doivent respecter un recul minimal **de 3 m** par rapport aux limites séparatives de propriété.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, installations ou équipements admis à l'article N 2 ainsi que celle des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, ne sont pas réglementées.

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

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

Rappel : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations admises à l'article N 2, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques du P.L.U. sont classés espaces boisés à conserver, en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Y sont interdits :

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

Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être admis sous réserve de l'obtention d'une autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

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

- le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
- les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II - Règlement applicable aux secteurs Nh

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

Les secteurs Nh correspondent aux hameaux (secteur d'habitat aggloméré situé en milieu agricole ou naturel) identifiés par un ensemble d'habitations isolé en milieu agricole ou naturel, dès lors que ces secteurs d'habitat en milieu agricole ou naturel sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole.

Ces secteurs d'habitat n'ont pas lieu d'admettre de nouvelles constructions de manière à préserver les espaces agricoles et naturels qui les environnent ou de manière à préserver la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Certains secteurs Nh, intégrés aux zones C ou D du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Pleurtuit-Dinard-Saint-Malo conformément aux documents graphiques réglementaires du P.L.U., sont aussi soumis aux dispositions de l'arrêté inter préfectoral du P.E.B. annexées au P.L.U. et aux servitudes aéronautiques liées à cet aérodrome.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 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 et dans les zones délimitées au document graphique du P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration selon les cas, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute nouvelle construction à usage d'habitation,
- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements,

- 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,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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,
- la construction d'éoliennes et d'antennes-relais,

En secteurs Nh intégrés à la zone C du P.E.B. de l'aérodrome, outre les dispositions citées ci-dessus, est aussi interdit :

- tout changement de destination sur d'ancien bâtiment agricole qui serait destiné à de l'habitat.

ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, 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.
- l'aménagement, la reconstruction après sinistre (à condition que la construction originelle ait été édifiée régulièrement) sous réserve que :
 - . la reconstruction soit réalisée à l'identique,
 - . ces aménagements ne compromettent pas la qualité paysagère du site et de l'environnement,
 - . les terrains soient directement desservis en réseaux (voirie, réseaux divers),
 - . et pour les secteurs Nh situés en zone C ou D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), sous réserve de respecter les dispositions du P.E.B. ;
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, sous réserve que :
 - . cette extension n'ajoute pas plus de **40 m²** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, cette extension maximale de **40 m²** pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau,
 - . sous réserve que cette extension respecte le caractère originel du bâtiment existant, dans le cadre de bâtiment faisant l'objet d'un intérêt architectural et/ou patrimonial,
 - . sous réserve que l'extension ne soit pas de nature à compromettre le fonctionnement ou le développement d'une exploitation agricole,
 - . et pour les secteurs Nh situés en zone C ou D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), sous réserve de respecter les dispositions du P.E.B. ;

- l'édification ou l'extension limitée d'annexes de la construction principale sous réserve :
 - . que le cumul de construction d'annexes ou d'extension(s) réalisée(s) sur les annexes à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. n'excède pas **60 m²** d'emprise au sol,
 - . que les annexes soient édifiées au sein du secteur Nh concerné,
 - . d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
- à l'exception des secteurs Nh intégrés à la zone C du P.E.B. de l'aérodrome où il est interdit, le changement de destination d'ancien bâtiment ayant eu une vocation agricole, en vue d'autoriser des occupations ou utilisations directement liées à la destination **du secteur Nh** , à condition que :
 - . le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - . 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,
 - . le changement de destination ne soit pas de nature à compromettre le fonctionnement ou le développement d'exploitation agricole,
 - . et pour les secteurs Nh situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), sous réserve d'une isolation acoustique de la construction en application des dispositions du PEB ;
- l'extension mesurée de constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, à savoir sur les bâtiments de caractère identifiés aux documents graphiques du P.L.U.,
 - . sous réserve que cette extension n'ajoute pas plus de **40 m²** d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, cette extension maximale de **40 m²** pouvant toutefois être réalisée par phase successive,
 - . sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau,
 - . sous réserve que cette extension respecte le caractère originel du bâtiment existant.
 - . sous réserve que l'extension ne soit pas de nature à compromettre le fonctionnement ou le développement d'une exploitation agricole,
 - . et pour les secteurs Nh situés en zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome (P.E.B.), sous réserve d'une isolation acoustique de la construction en application des dispositions du PEB ;

Toutefois, l'ensemble de 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 N° 3 – ACCES ET VOIRIE

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article Nh 2 doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Assainissement

Eaux usées

En l'absence de desserte par un réseau public d'assainissement, sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal. Pour les constructions nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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.

III. Electricité, téléphone

Les extensions des réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale sauf pour les changements de destination admis à l'article N° 2, pour lesquels la superficie du terrain devra néanmoins permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

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

Sauf dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions de constructions ou les annexes à ces constructions admises à l'article N° 2 doivent être implantées :

- . à 35 m au moins de l'axe de la RD 2b pour les extensions des constructions à usage d'habitation,
- . à 25 m au moins de l'axe de la RD 2b pour les annexes à ces constructions existantes,
- . à 15 m au moins de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes localisées au sein des marges de recul définies ci-dessus.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Toutefois, les possibilités d'extension ou de construction ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m).

Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou respecter un recul minimal de 1 m par rapport à la limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales autorisées à l'article N° 2 ne peut excéder 40 m² et celle des annexes séparées ou non de la construction ne peut excéder 60 m² à condition toutefois que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions soit inférieure à 60 % de la superficie de la parcelle concernée.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder **11 m**.

La hauteur maximale des annexes isolées de la construction principale et implantées en limite séparative ne peut excéder 2,5 m à la sablière.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- . aux ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF,
- . aux installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . aux constructions d'intérêt public, ni aux cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

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

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

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, notamment ceux identifiés au document graphique du P.L.U. conformément à la légende, ne doivent pas porter atteinte au caractère du bâtiment et doivent en priorité respecter les volumes, le rythme des percements et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

* La pente des toitures des extensions de la construction principale sera comprise entre 40° et 50° à l'exception des vérandas **et de construction à toiture en chaume**.

Toutefois, la pente de toiture des annexes accolées à la construction principale pourra être réduite à 30°.

La pente de toiture des annexes séparées de la construction principale pourra être réduite à 20°.

* Pour les couvertures de toute construction à usage d'habitation à l'exception toutefois des vérandas **et de construction à toiture en chaume**, est seul autorisé l'emploi d'ardoises naturelles ou artificielles.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- . pour des constructions d'intérêt public,
- . pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes,
- . pour des vérandas, des piscines et des parties de toiture traitées en toiture-terrasse*.

Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* Les toitures terrasses sont admises sous réserve que leur surface par projection au sol n'exécède pas 30 % de la surface de la toiture.

Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.

Les constructions annexes édifiées en limite séparative pourront être couvertes par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

* Pour les façades, le type et la tonalité des matériaux employés devront rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

La couleur des enduits sera du ton des pierres des constructions existantes en zone Nh.

Sur des constructions d'habitation, des extensions réalisées exclusivement en bois sont interdites.

Les façades des extensions de constructions d'intérêt patrimonial ou architectural (identifiées au présent P.L.U.) doivent être réalisées avec des matériaux similaires à ceux employés sur la construction d'origine et en harmonie avec les constructions d'intérêt patrimonial et architectural avoisinantes dès lors que ces façades sont perceptibles depuis la voie publique qui dessert la construction.

Les autres façades de l'extension de la construction principale ayant un intérêt patrimonial ou architectural devront être traitées en harmonie avec la construction d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les bardages brillants sont interdits.

Types de clôture admis :

<i>Zone Nh</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture sur rue	<p><u>Choix entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - mur en pierres ou en moellons apparents, - mur bahut de 0,5 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, autre qu'en béton moulé, ajouré, doublé ou non d'une haie vive, le tout ne pouvant excéder 1,5 m - haie vive* doublé ou non d'un grillage, 	<p>1 m (chaperon compris)</p> <p>1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture)</p>

<i>Zone Nh</i>	<i>Type de clôture admis</i>	<i>Hauteur limite correspondante</i>
Clôture en limite séparative	<p>Choix entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage doublé ou non de haie végétale* - mur en moellons, en pierres, en parpaings enduits - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m - haie végétale* - clôture en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m accompagnée ou non d'une haie végétale. 	2 m

* Les plantations de résineux en clôtures sont interdites.

Les haies arbustives devront être composées d'essences locales évoquant ou représentatives du contexte bocager du site.

Les grilles et les poteaux devront être teintés en vert et placés dans l'enceinte du site, séparés des espaces riverains par la haie arbustive.

Les poteaux béton, les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton, les plaques de béton préfabriqué y compris à claire-voie sont interdits.

* **Eléments de paysage :**

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

Des plantations d'essences locales choisies en fonction de l'environnement végétal existant du site seront privilégiées dans la mise en place de haies, d'agréments paysagers visibles depuis le domaine public.

La plantation d'arbres de haute tige côté voie publique doit respecter un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise publique.

Des plantations de type bocager composées d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, installations ou des bâtiments d'activités.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre III - Règlement applicable aux secteurs Nℓ

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

Le secteur Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air, des installations à caractère touristique et toutes les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Le secteur Nℓ correspond au golf et à ses possibilités d'extension. Il comprend des zones humides inventoriées au plan de zonage du P.L.U. conformément à sa légende.

RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U., le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation en vigueur.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié au document graphique du présent P.L.U. en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE N° 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N° 2,
- la création de terrains de camping,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les aménagements et installations liées à l'exercice des sports mécaniques,
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- la construction d'éoliennes.

Rappel :

toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique **des zones humides** est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages, les dépôts de matériau ou de matériels...

ARTICLE N° 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- l'édification d'installations légères et d'installations techniques à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités du golf,
- à l'exception des secteurs humides répertoriés aux plans de zonage conformément à la légende, la réalisation de plans d'eau strictement liés et nécessaires à la vocation de la zone,
- en dehors des secteurs humides répertoriés aux plans de zonage conformément à la légende où ils restent interdits, les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des ouvrages, de travaux, de constructions ou d'installations légères précitées qui soient strictement liés à la vocation de la zone,

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 N° 3 – ACCES ET VOIRIE

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 N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

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

II. Assainissement

Eaux usées

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

Dans le cadre d'un aménagement impliquant une imperméabilisation même partielle du secteur, des dispositions pourront être imposées pour écrêter les rejets d'eau pluviale de manière à respecter les débits existants en l'état initial avant imperméabilisation.

Eaux pluviales

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

Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité - téléphone

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations admises en secteur N° doivent être implantées au minimum à 25 m des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent par ailleurs être autorisées ou imposées, compte tenu de la nature ou du volume de la construction projetée, ou bien compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

Des dispositions différentes pourront également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation, E.D.F., abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause des dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions et installations admises à l'article N° 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou pour des ouvrages techniques de grand élancement tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Règles générales :

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 et installations admises à l'article N° 2 doivent s'intégrer à l'environnement végétal et bâti afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de préférence de :

- haies végétales d'essences locales,
- murets de type traditionnel en pierres ou en moellons apparents,
- grillage doublé d'une haie végétale.

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

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. en application de l'alinéa 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

L'annexe n° 1 du présent règlement précise les règles relatives aux nombres de places de stationnement.

ARTICLE N° 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité ou d'intérêt paysager inventoriées au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (cf. plan des *éléments d'intérêt paysager et patrimonial*) doivent être conservées.

L'arasement de talus, l'abattage d'arbres ou de haies identifiées sur ce document graphique est soumis à autorisation auprès du Maire, qui pourra imposer la plantation d'essences identiques ou équivalentes.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

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

ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées
par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou paysager identifiés sur le *plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1.7° du Code de l'urbanisme"*)

ANNEXE n° 1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'urbanisme 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1 place par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2 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 - 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la surface hors oeuvre brute - 30 % de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors oeuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée - 60 % de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinéma • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - maximum 1 place pour 3 fauteuils - 50 % de la surface hors oeuvre nette

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

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

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

Réservées aux personnes à mobilité réduite

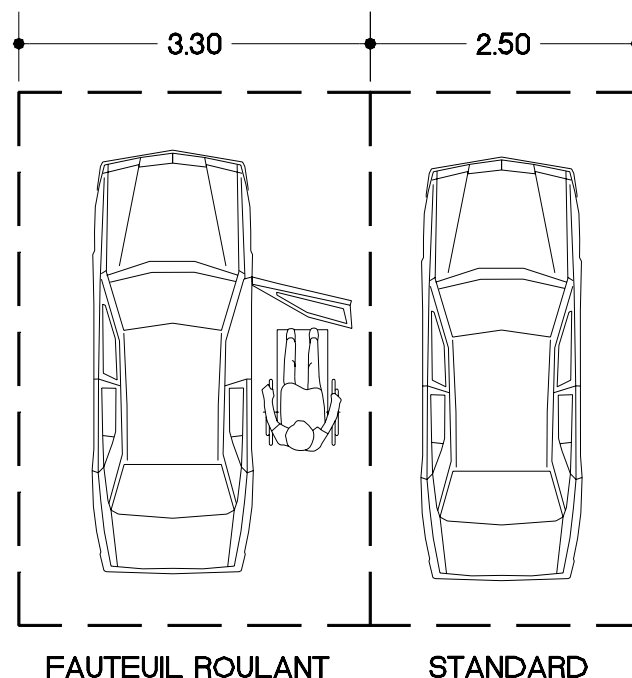
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

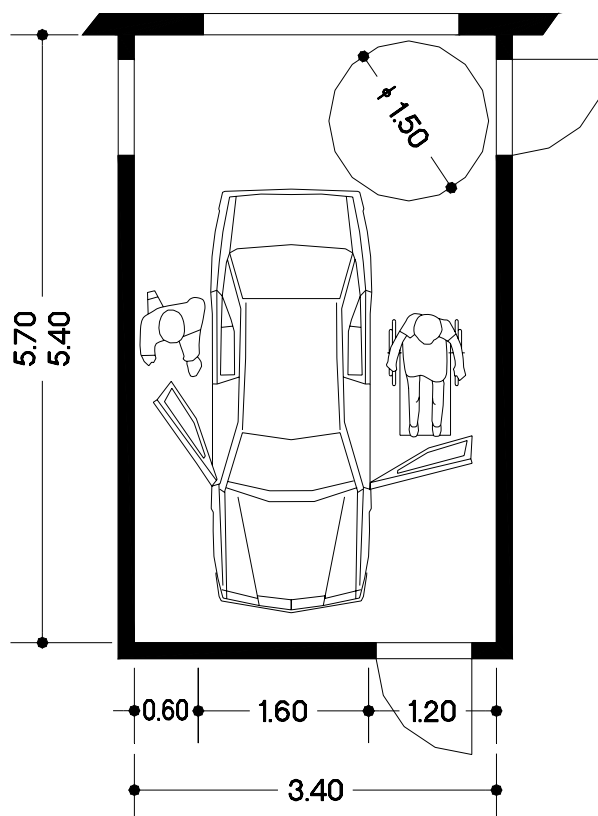
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.



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

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés au plan des "éléments du paysage, immeubles, sites, secteurs à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 123.1-7° du Code de l'urbanisme")

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

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

a) Rénovation

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

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

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

b) Construction

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

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

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

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

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