

Commune de
Les Magnils-Reigniers

Département de Vendée

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PROCEDURE	DATE	PROCEDURE	DATE
Arrêté le :	Par délibération du Conseil Municipal le 14/05/2007		
Approuvé le :	Par délibération du Conseil Municipal le 25/02/2008		
Modifié le :			

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

<u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	10
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	17
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uh	25
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Uℓ	33
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue	37
<u>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	42
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU	43
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe	49
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUe	55
<u>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	58
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	59
<u>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	67
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	68
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh	73
CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nℓ	79
<u>ANNEXES</u>	
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 les servitudes de protection des Monuments Historiques ou par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme).	

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 Les Magnils Reigniers.

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

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

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

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 des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 sur le bruit du 31 décembre 1992,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la **RD 949**,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral N° 01.DDE.221 du 19 mars 2001, relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la **déviations Nord de Luçon**,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- 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,

Règlement du P.L.U.

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 Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- une zone de préemption créée au titre des espaces naturels sensibles par arrêté préfectoral n° 80.353 – SCAE/4 du 22 décembre 1980, en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et des caravanes, en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 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 identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme,
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

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

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

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

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

Article 4 - Adaptations mineures

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

Règlement du P.L.U.

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 permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article 5 - Définitions**- Hauteur maximale**

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

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

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

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

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

Les chemins d'exploitation, 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 : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Article 6 - Densité**I. 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 non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. 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.

III. Bâtiments sinistrés (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 7 - Travaux, installations et aménagements divers (articles R 421-1 à R 421-29 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 à R 421-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Article 8 - Ouvrages spécifiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

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

Article 9 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire / Service Régional de l'Archéologie (Service Régional de l'Archéologie - **Direction Régionale des Affaires Culturelles** - 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 - 44035 NANTES Cedex 1 - Tél. 02 40 14 23 30). (*article L. 531-14 du Code du Patrimoine – Ordonnance 2004-178 du 20 février 2004*).

- **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 accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."
- **Des dispositions pénales sont notamment prévues aux articles L. 544-1 à L.544-4 du Code du patrimoine, à l'article L. 322-2 du Code pénal et aux articles 257-1 et 257-2 de la loi du 15 juillet 1980**
- **Article 322-1 du Code pénal :** "La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger".
- **Article 322-2 du Code pénal :** "L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est : [...]
 - ° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique".

Article 10 - Espaces boisés

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.

Règlement du P.L.U.

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.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé aux constructions par rapport aux espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

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 affouillements et exhaussements du sol, les dépôts de tout matériau ou de matériels... ainsi que les drainages de sol sauf s'ils peuvent être justifiés et être rendus impératifs pour leur intérêt général.

Article 12 - Rappels de procédure

- 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 des articles R421-2g, 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 de l'article L. 123-1-7° 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 supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 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.
- 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 I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités qui n'apportent pas de nuisances et restent compatibles avec l'habitat.

Elle correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, à l'alignement.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un centre-bourg (habitat généralement dense, église, commerces, mairie et services de proximité, équipements publics collectifs, activités non nuisantes).

Elle est aussi concernée par une zone archéologique, répertoriée au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone Ua ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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, sauf cas visé au 3°) de l'article Ua2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- 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 de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'implantation de pylônes de tout type.

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

Peuvent être admis :

- 1°) les annexes aux constructions principales, à condition d'être réalisées à l'arrière de la construction principale à usage d'habitation, cette disposition ne concernant ni les vérandas (correspondant à une extension de l'habitation), ni les garages,
- 2°) les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- 4°) 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), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

■ **Pour le secteur Ua concerné par une zone archéologique,**

- **Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. Titre 1 – Dispositions générales – Article 9 du présent règlement).**

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (enteriné par acte authentique).

I. Voirie

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

II. Accès

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et conformément aux dispositions de la réglementation 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

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- En l'absence ou dans l'attente de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au 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 ou vers l'exutoire. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

III. Electricité et téléphone

Sur parcelle privative, les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Des dispositions d'implantation différentes pourront être admises :

- . pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines implantées en recul par rapport aux voies ou places publiques,
- . pour des raisons de sécurité publique.
- . pour des commerces ou des activités de services, sous réserve de justification liée à leur fonctionnement.

A l'exception de vérandas, de garages et d'extensions de la construction principale, les constructions réalisées en annexes à la construction principale doivent être implantées à l'arrière de celle-ci.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Ua 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle), est fixée comme suit :

Zone	Niveaux de construction	Egout de toiture
Ua	R+1	R°+1 soit 6 m

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

La hauteur maximale des annexes implantées à l'arrière de la construction principale et en limite séparative ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas 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, ni aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS 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 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, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs concernés par les servitudes de protection des monuments historiques (*cf. servitudes annexées au P.L.U.*), les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

Règles spécifiques :

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50° lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

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

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables, ainsi que pour les vérandas.

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

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

Règlement du P.L.U.

Pour les façades des constructions, 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 ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardins sont interdits.

Les constructions principales à usage d'habitation en bois sont interdites.

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, sauf pour celles qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique (garages) et dans le prolongement de la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière de la construction principale.

■ **Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés,...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

■ **Clôtures :**

Toute construction de clôture est subordonnée à déclaration conformément aux dispositions des articles R421-2g, R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre doivent être conservées et entretenues. Les clôtures en éléments préfabriqués (plaques de béton ou de ciment), en parpaings non enduits sont interdites. De manière générale, des clôtures différentes à celles énoncées ci-après ne sont pas admises.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

	Type	Hauteur limite
Sur rue	Les clôtures sur rue seront composées de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur. <u>Sont admis :</u> - murs (pierres, moellons, parpaings enduits)	1,5 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), sauf piliers d'entrée de propriété
En limite séparative	<u>Choix entre :</u> - grillage doublé ou non de haie vive entretenue, - mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits, - mur bahut et plaque béton de 0,6m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive, - haie végétale	2,00 m (pour tout type de clôture)

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

■ **Éléments de paysage et du patrimoine :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

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 (cf. annexe n°1).

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

Pour les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, elles peuvent être admises dans l'environnement immédiat du terrain.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

Pour toute parcelle de plus de 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces verts.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

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 Ub comprend :

- un secteur Uba, concerné par la proximité d'une exploitation agricole, où les constructions à usage d'habitat ne pourront qu'être admises sous réserve de ne pas gêner l'exploitation agricole existante,
- un secteur Ubd dans lequel la construction nouvelle est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme,
- un secteur Ubh, site accolé à la zone artisanale de Beugné-l'Abbé, déjà occupé par une habitation, sur lequel toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'installations ou 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, sauf cas à l'article Ub2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- 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 quelle qu'en soit la durée,
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation de pylônes de tout type.

- **en secteur Ubh**, est interdite :

- . toute nouvelle construction à usage d'habitat, tout changement de destination à des fins d'habitation.

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

Peuvent être admis :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone,
- 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), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.
- **en secteur Uba**, sont admises :
 - . les constructions neuves à usage d'habitat sous réserve qu'elles ne génèrent pas de gênes pour les exploitations agricoles,
- **en secteur Ubd**, la construction peut être admise sous réserve qu'elle soit précédée de la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

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

I. Voirie

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

II. Accès

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

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 de la réglementation sanitaire en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention et/ou infiltration dans le sol sur parcelle privative.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées :
 - . à au moins 5 m en retrait des voies départementales,
 - à l'alignement des constructions riveraines pour les autres voies publiques.

Règlement du P.L.U.

- Toutefois, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies départementales, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles 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 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Une distance au moins égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions **est limitée à 50 %**.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

■ Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- . au faitage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

est fixée comme suit :

Zone	Faîtage	Egout de toiture / acrotère
Ub	R+1 soit 9 m neuf (mètres)	R+1 soit 6 m

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

■ **Dispositions particulières :**

- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m.
- La hauteur maximale des annexes implantées à l'arrière de la construction principale et en limite séparative ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m.
- Sur les parcelles à usage d'habitation, la hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

■ **Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres,
- aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

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

■ **Dispositions générales**

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

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 et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Les secteurs concernés par les servitudes de protection des monuments historiques (*cf. servitudes annexées au P.L.U.*) et les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de **l'annexe 2** du présent règlement.

Règles spécifiques :

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

La pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire des constructions doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50° lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

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

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

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

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à ces règles (pentes de toitures et type de couverture) pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

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

Pour les façades des constructions, 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 ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardins sont interdits.

Les constructions en bois sont admises sous réserve d'une intégration parfaite à leur environnement.

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, sauf pour celles qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique et dans le prolongement de la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière de la construction principale.

■ ***Traitement des abords :***

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés,...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Règlement du P.L.U.

■ **Clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou 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.

Type de clôture admis :

Ub	Type	Hauteur limite
Sur rue	<p>Les clôtures sur rue seront composées de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - murs (en pierres ou moellons ou parpaings enduits) - grillage doublé ou non de haie végétale entretenue - mur bahut de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive 	<p>1,50 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), sauf piliers d'entrée de propriété</p> <p>1,50 m 1,50 m</p>
En limite séparative	<p><u>Choix entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage doublé ou non de haie vive entretenue, - mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits, - mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive, - haie végétale 	<p>2,00 m (pour tout type de clôture)</p>

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

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

■ **Éléments de paysage et du patrimoine :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

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 (cf. annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Pour les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, elles peuvent être admises dans l'environnement immédiat du terrain.

Règlement du P.L.U.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles 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 PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

Pour toute parcelle de plus de 500 m², une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces verts.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain concerné par le projet d'aménagement d'ensemble peut être imposée pour la réalisation d'espaces collectifs à dominante végétale (pouvant comprendre cheminements piétonniers et/ou cyclables, aires de jeux, espaces verts, noues et bassins de rétention paysager...) et l'aménagement d'espaces libres.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APLICABLE AUX ZONES Uh

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

La zone Uh, correspondant à l'entité urbaine "les Cordes", peut recevoir des constructions à usage principal d'habitat et de manière secondaire d'activités de bureaux, de services ou de commerces compatibles avec l'habitat, 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....).

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

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.

ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'installations ou 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, sauf cas à l'article Ub2,
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- 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 de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- l'implantation d'antennes-relais, de pylônes de tout type.

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

Peuvent être admis :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23h du Code de l'Urbanisme.
- les activités de services, de bureaux et de commerces compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement et qu'elles ne s'accompagnent pas de dépôt de matériaux et de matériels,
- 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), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Uh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

I. Voirie

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

Toute nouvelle voie en impasse et devant desservir des constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

II. Accès

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

ARTICLE 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 de la réglementation sanitaire en vigueur.

II. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention et/ou infiltration dans le sol sur parcelle privative.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et pour rester en harmonie avec le caractère urbanistique du secteur des Cordes, la superficie du terrain devra être au minimum de 1200 m².

Une superficie supérieure pourra être requise pour assurer l'assainissement individuel selon la réglementation en vigueur.

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

Reprenant les indications portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions principales, desservies par la rue des Cordes et par la voie départementale n° 2949 (RD 2949) doivent être implantées :

- au sein de la zone Uh, dans une bande de 50 m de profondeur maximale mesurée à partir de la limite de l'emprise publique et
- à au moins 5 m en retrait des voies publiques.

Au sein de la zone Uh, les annexes peuvent être admises dans une bande de 70 m maximale de profondeur mesurée par rapport à la voie publique. Elles doivent être en outre implantées à l'arrière ou dans le prolongement de la construction principale de telle manière qu'elles ne réduisent pas davantage la marge de recul existante par rapport à la voie publique.

Dans le cas d'une construction riveraine jouxtant la limite séparative du terrain d'assiette concerné par le projet de construction d'annexe, la marge de recul à considérer pourra être celle de la construction voisine.

Toutefois, des dispositions différentes aux alinéas précédents peuvent être admises dans les cas suivants :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes situées dans les marges de recul peuvent être autorisés. Ces possibilités ne sauraient néanmoins 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).
- lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies départementales, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles 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 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Une distance au moins égale à 10 m peut être imposée entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës édifiées sur une même propriété en vue de permettre l'accès des services de sécurité.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions **est limitée à 50 %**.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En règle générale, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

■ *Hauteur maximale :*

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- . au faîtage ou à l'égout de toiture (pour les constructions couvertes par une toiture traditionnelle),
- . à l'acrotère (pour les constructions à toiture-terrasse ou à faible pente, à usage commercial ou de services ouvert au public ne pouvant être couvert par une toiture traditionnelle).

est fixée comme suit :

Zone	Egout de toiture / acrotère
Uh	R+1 6 m

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

■ *Dispositions particulières :*

- Les toitures-terrasses ne peuvent être autorisées qu'en respectant une hauteur maximale de 3,5 m à l'acrotère.
- La hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 7 m.
- La hauteur maximale des annexes implantées à l'arrière de la construction principale et en limite séparative ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faîtage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m.

■ *Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :*

- aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
- aux ouvrages techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres,
- aux ouvrages de des réseaux publics transport et de distribution d'énergie électrique.
- aux constructions et installations d'intérêt collectif.

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

■ *Dispositions générales*

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

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 et les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

Règles spécifiques :

Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public.

La pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire des constructions doit être comprise entre 25 % et 35 %.

La pente des toitures ne devra pas dépasser 50° lorsque les couvertures sont réalisées en ardoise ou en matériaux d'aspect similaire.

Toutefois,

. il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

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

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou les tuiles demi-rondes ou tuiles d'aspect similaire, de teinte rouge ou à dominante rouge.

L'ardoise (naturelle ou artificielle) peut être autorisée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises ou bien pour des constructions neuves si le bâti environnant le justifie.

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

Toutefois,

. il pourra être dérogé à ces règles (pentes de toitures et type de couverture) pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.

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

Pour les façades des constructions, 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.

Règlement du P.L.U.

Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardins sont interdits.

Les constructions en bois sont admises sous réserve d'une intégration parfaite à leur environnement.

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, sauf pour celles (garages) qui seraient implantées à l'alignement de la voie publique et dans le prolongement de la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin doivent être édifiés à l'arrière de la construction principale.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

■ **Traitement des abords :**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo, réservoir ou citerne de récupération d'eau pluviale non enterrés,...) devront être ceinturées par un écran végétal ou bâti en harmonie avec son environnement et devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ **Clôtures :**

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou 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.

	Type	Hauteur limite
Sur rue	<p>Les clôtures sur rue seront composées de murs et devront respecter le caractère d'ensemble du secteur.</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - murs (en pierres ou moellons ou parpaings enduits) - grillage doublé ou non de haie vive entretenue - mur bahut de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive 	<p>0,80 m / 1 m / 1,2 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), sauf piliers d'entrée de propriété</p> <p>1,20 m</p> <p>1,20 m</p>
En limite séparative	<p><u>Choix entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage doublé ou non de haie vive entretenue, - mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits, - mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive, - haie végétale 	<p>2,00 m (pour tout type de clôture)</p>

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

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Règlement du P.L.U.

■ **Éléments de paysage et du patrimoine :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 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 (cf. annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Pour les places de stationnement ne pouvant être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, elles peuvent être admises dans l'environnement immédiat du terrain.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'implantation en fond de parcelle d'annexes admises en zone Uh doit s'accompagner d'un traitement paysager des limites séparatives à dominante végétale entourant ces constructions.

Les plantations existantes de qualité, composées d'essences locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.

Pour toute parcelle de plus de 500 m², une surface de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces verts.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U^ℓ

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

La zone U^ℓ est destinée aux équipements, activités et installations d'intérêt collectif (équipements de services, sociaux, culturels, scolaires, sportifs et de loisirs...) susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE U^ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, tertiaire,
- les constructions et installations à usage de bureaux et de commerces qui ne seraient ni nécessaires ni liés directement à la vocation et aux activités de la zone U^ℓ,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et 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 de caravane isolé quelle qu'en soit la durée.
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

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

Sont admises sous réserve :

- . d'une bonne intégration dans leur environnement et leur paysage urbain,
- . du respect des dispositions réglementaires énoncées aux articles 3 à 14 suivants, en particulier celles relatives aux conditions de desserte et de stationnement
- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- les constructions à usage de « loge de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur,
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par des opérations ou des travaux d'intérêt général ou pour la réalisation des constructions admises dans la zone,

Règlement du P.L.U.

- 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), en particulier les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE U^ℓ 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

Deux accès au maximum à la RD 44 sont admis pour desservir le secteur U^ℓ.

ARTICLE U^ℓ 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 de la réglementation 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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au 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 devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE U^ℓ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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 EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE Uℓ 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, notamment lorsqu'au moins un des bâtiments est considéré comme établissement recevant du public.

ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et d'autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- 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 et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE U 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE U 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue

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

La zone Ue est destinée aux constructions, activités et installations à usage industriel, artisanal, commercial ou tertiaire susceptibles de comporter des nuisances pour l'environnement et d'être incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation isolée ou groupée, à l'exception des cas visés à l'article Ue 2,
- la création 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 et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture de toute carrière et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisés au titre de l'article Ue 2.

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

- Le logement destiné aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone (direction, gardiennage des établissements présents sur 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 (surface hors œuvre nette) n'excède pas 80 m².
- les constructions industrielles, de type agroalimentaire,
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux d'intérêt général ou d'une opération d'ensemble ou de constructions admises en secteur Ue,

Règlement du P.L.U.

- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur Ue.
- 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.

ARTICLE Ue 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 et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Accès

Aucun nouvel accès ne sera admis sur la RD 2949.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

ARTICLE Ue 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.

En application de l'article R.1321-54 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

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.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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

Règlement du P.L.U.

Un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être imposé pour que leur rejet soit admissible et rendu compatible avec le milieu récepteur ou avec le réseau public d'assainissement en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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, conformément à la réglementation en vigueur.

III. Electricité - téléphone

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

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à au moins 10 m en retrait de la RD 2949 et à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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 dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 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 Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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 et candélabres.

ARTICLE Ue 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 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 créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Pour les couvertures de construction de bureaux ou parties de construction à usage de logement, sont autorisées les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile de pays "tige de botte" ou à l'ardoise.
Pour les autres constructions, les couvertures doivent s'harmoniser avec la tonalité de la tuile ou de l'ardoise.
Pour toute construction, les couvertures en tôle ondulée galvanisée brillante sont interdites.
- 3) Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures doit rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.
Les couleurs vives en façade sont exclues.
L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
Les bardages brillants sont interdits.
L'emploi de matériau galvanisé en façade de construction est interdit.

4) Traitement des abords :

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 60 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront :

- soit être peintes de façon être mieux intégrées dans l'environnement,
- soit être ceinturées par un écran végétal ou bâti devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

5) Clôtures : dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent préciser les types de clôtures admises.

A défaut :

- les clôtures en béton moulé ajourées ou non ou en parpaings bruts non enduits ne seront pas admises le long des voies publiques (sauf impératifs particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné).

Lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures seront grillagées ou de type treillis soudé galvanisé ou plastifié, accompagnées ou non de haies bocagères. La hauteur de ces dernières n'excédera pas 2,10 mètres, sauf réglementation particulière ou pour des raisons justifiées de sécurité.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 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 Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

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

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

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 1AU** 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 prévus éventuellement par les orientations d'aménagement et en tout état de cause par le règlement (partie graphique et écrite),
- **des secteurs 2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification voire à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs indicés '**e**' correspondent aux espaces destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires.

Ceux indicés '**l**' sont des secteurs à urbaniser ayant vocation à recevoir des équipements d'intérêt collectif à usage de loisirs, culturel, récréatif, sportif et social.

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU

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

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation 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 **1AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur **1AU** sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) et le cas échéant dans les *orientations d'aménagement*.

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

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'activités 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,
- les lotissements à usage d'activités,
- les constructions isolées à usage d'habitation,
- les entrepôts industriels,
- les constructions nouvelles à usage agricole,
- 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 à l'article Ub2,
- 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, de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes sur terrain non bâti,
- la réalisation d'annexes (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,
- l'implantation d'antennes-relais, de pylônes de tout type.

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

Peuvent être admis sous condition :

1) les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées soit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve que :

- . leurs réalisations respectent les principes d'aménagement définis par les articles réglementaires suivants (1AU 3 à 1AU 14) et par les documents graphiques du présent P.L.U. (*cf. plans de zonage*),
- . leurs réalisations soient compatibles avec les *orientations d'aménagement* relatives à l'aménagement de ces zones (*cf. pièce "orientations d'aménagement"* du présent P.L.U.),
- . leurs réalisations 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 **1AU** (Ouest bourg – rue de Margat) : ce secteur devra compter au moins **10 constructions** à usage d'habitation,

- secteur **1AU** (Sud-Est bourg, Sud de la rue de la Musique) : ce secteur devra compter au moins **25 constructions** à usage d'habitation,*

** L'habitation pré-existante sur le secteur AU1 est exclue du nombre minimum de constructions à réaliser sur ledit secteur.*

- secteur **1AU** (Sud-Est bourg, Sud de la voie ferrée) : ce secteur devra compter au moins **3 constructions** à usage d'habitation,

- secteur **1AU** (Centre-Est bourg, extension Ouest du lotissement de la Musique) : ce secteur devra compter au moins **12 constructions** à usage d'habitation,

- secteur **1AU** (Entrée Ouest de Beugné-l'Abbé) : ce secteur devra compter au moins **30 constructions** à usage d'habitation,

- secteur **1AU** (Secteur Nord de Beugné-l'Abbé) : ce secteur devra compter au moins **15 constructions** à usage d'habitation,

- secteur **1AU** (Secteur des Cordes, en extension du bourg de Chasnais) : ce secteur devra compter au moins **15 constructions** à usage d'habitation,

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 1AU a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AU.

2) la construction d'annexes liées aux habitations préexistantes en zone 1AU, à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation ou à moins de 50 mètres de l'habitation préexistante,

3) les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la réalisation des opérations d'aménagement ou de travaux d'intérêt général ou des constructions admises dans la zone,

4) 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.

■ *En secteur archéologique,*

Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

ARTICLE 1AU 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, de la protection civile et du ramassage des déchets.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, 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 figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., en particulier :

- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU Ouest bourg*, la voirie de desserte interne du secteur sera raccordée sur la rue du Margat. Les accès privatifs directs sont admis depuis la rue du Margat.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU Sud-Est bourg et Sud de la rue de la Musique*, la desserte du secteur doit assurée depuis la rue de la Musique et le cas échéant depuis la rue M. Moteau pour assurer une continuité piétonnière avec le secteur riverain. Des accès directs privatifs peuvent être admis sur la rue de la Musique sous réserve de ne pas compromettre la desserte globale interne du secteur.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU Sud bourg et de la voie ferrée*, les accès privatifs directs à la RD 44 sont interdits; **un seul** accès pour la voie de desserte du secteur est admis sur la RD 44 (rue de l'Eglise) pour desservir l'ensemble du secteur.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU Centre-Est bourg (extension Ouest du lotissement de la Musique)*, les accès devront être réalisés en priorité depuis la rue desservant le lotissement de la Musique, depuis la rue Tessier-Neau, le cas échéant depuis la rue de la Nicollière. Un accès pourra être admis depuis la rue de la Musique si il est justifié par un plan d'aménagement d'ensemble du secteur.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU (Ouest Beugné-l'Abbé)*, un seul accès est admis sur la rue des Sables pour desservir l'ensemble du secteur. Les accès sont admis sur la rue du Moulin.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU (Nord Beugné)*, **la desserte du secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement prévues pour ce secteur**. Les accès principaux de la voirie de desserte du secteur doivent être réalisés depuis le chemin du chêne. Les accès privatifs directs sont admis sur ce chemin, sous réserve de ne pas compromettre la desserte globale interne du secteur.
- *dans le cadre de l'aménagement du secteur 1AU des Cordes*, **les accès au secteur doivent être réalisés en priorité depuis le chemin rural bordant le site au Sud**.

Règlement du P.L.U.

Les accès directs depuis la RD 2949 sont exclus. Seul un accès depuis cette voie peut être admis sous réserve de recevoir l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

De manière générale, le raccordement de la voie de desserte d'un secteur 1AU aux voies départementales doit veiller à préserver les conditions de sécurité pour les flux de circulation.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre la desserte de secteur 2AU riverains ou le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes tel que ceci est indiqué au document graphique réglementaire du présent P.L.U.

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

Desserte piétonnière et/ou cyclable

Les secteurs 1AU doivent être desservis par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

ARTICLE 1AU 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**

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 l'absence de réseaux d'assainissement collectif et conformément au zonage d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations et en conformité avec les 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.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et 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.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention et/ou infiltration dans le sol sur parcelle privative.

La gestion des eaux de ruissellement sur les secteurs 1AU doit respecter *les orientations d'aménagement* lorsque celles-ci sont définies pour le secteur concerné.

III. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs 1AU où les constructions nécessitent un assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement individuel dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

Une superficie minimale de 700 m² est requise pour assurer notamment l'assainissement non collectif, sauf dispositif technique d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur, permettant de justifier d'une superficie inférieure.

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

L'implantation des constructions et installations admises en zone 1AU doit respecter les dispositions figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (cf. plan de zonage) et rester en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* concernant les secteurs 1AU.

A défaut d'indications portées aux documents graphiques, les constructions et installations admises en zone 1AU doivent respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies départementales et doivent être implantées ou bien à l'alignement ou bien en retrait de 5 m au moins des autres voies et places publiques.

Pour les secteurs 1AU du bourg et le secteur 1AU localisé à l'Ouest de Beugné l'Abbé, les constructions principales établies le long des voies publiques existantes ne doivent pas orienter leur façade "arrière" de construction en direction de ces mêmes voies publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles 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 m, sauf dispositions différentes prévues dans les règlements de lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol des constructions en secteurs 1AU.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions applicables en zone Ub (cf. article Ub 10) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

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

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords applicables en zone Ub (cf. article Ub 11) s'appliquent aux constructions édifiées en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 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 (cf. annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être paysagées et s'accompagner d'un traitement à dominante végétale.
- Pour toute parcelle, une surface de l'ordre de 20 % de la superficie totale du terrain devra être conservée en espaces non imperméabilisés.
- Les opérations d'aménagement réalisées sur les secteurs 1AU doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs collectifs, récréatifs ou d'agrément (aires de jeux et de loisirs, espaces verts d'agrément, cheminements piétonniers, bassins paysagers, noues...).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AUe

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

Les secteurs 1AUe correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat et dont l'aménagement est prévu à court et moyen terme.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des secteurs 1AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur 1AUe sont définies dans le présent règlement (partie écrite et document graphique du P.L.U.).

La zone AUe1 comprend deux secteurs, localisés de part et d'autre de la RD 949 :

- . le secteur 1AUe, au Sud de la RD 949, au lieu-dit "les Loges", formant l'extension de la zone artisanale existante située à cheval sur les communes de Chasnais et Les Magnils Reigniers,
- . le secteur 1AUe, au Nord de la RD 949, au lieu-dit "les Nouelles".

ARTICLE 1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AUe 2,
- les bâtiments d'exploitation 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 et les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements ou exhaussements du sol, autres que ceux autorisées au titre de l'article 1AUe 2.

Pour les secteurs 1AUe localisé aux lieux-dits "les Loges" et des "Nouvelles"

- toute construction et installation, tout dépôt de matériaux et de matériels sont interdits dans les marges de recul inconstructibles précisées à l'article 1AUe 6 et figurant au document graphique, à l'exception des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique visés à l'article suivant AUe1 2.

ARTICLE 1AUe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 (surface hors œuvre nette) n'excède pas 60 m².
- les dépôts de matériaux sous réserve que leur implantation s'accompagne de traitement paysager limitant leur visibilité depuis les voies publiques,
- les affouillements et exhaussements du sol sous condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de travaux d'intérêt général ou des constructions ou opérations admises en secteur 1AUe,
- les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général, nécessaires au fonctionnement des établissements admis en secteur 1AUe,
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Sur le secteur 1AUe au lieu-dit "Les Loges", des niches de stationnement sont admises le long de la RD 44 et de la voie communale n° 1 (mais à plus de 40 mètres de l'axe de la RD 949 et des bretelles de l'échangeur) à condition de respecter un recul minimal de 10 mètres de l'axe de la RD 44 et d'être ceinturées de plantations arbustives limitant leur perception directe depuis cette voie.

ARTICLE 1AUe 3 – ACCES ET VOIRIE

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,00 m de largeur pour les voies de desserte.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comprendre en leur partie terminale, une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules (véhicules lourds compris) de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

La création d'accès direct depuis la route départementale n°949 est interdite.

Conformément aux dispositions graphiques du PLU : l'accès par la RD 44 au secteur 1AUe situé au lieu-dit "les Loges" doit respecter un recul minimal de 40 m de l'axe de la bretelle de l'échangeur la plus proche et un recul minimal de 25 m de l'habitation la plus proche.

Règlement du P.L.U.

L'accès au secteur 1AUe situé au lieu-dit "les Nouelles" doit être réalisé :

- . par la RD 44, dans la limite d'un seul accès depuis cette voie devant faire l'objet d'un accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée,
- . par la voie communale ou route de Chasnais à l'Ouest du secteur, où le seul accès qui y est admis doit respecter un recul minimal de 60 m de l'axe de la bretelle de l'échangeur (RD 949) la plus proche,
- . par la voie bordant le site au Sud.

ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux en zone 1AUe sont celles qui s'appliquent en zone Ue (cf. article Ue 4).

Sont admises les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et conformes aux dispositions du zonage d'assainissement.

ARTICLE 1AUe 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs 1AUe où les constructions nécessitent un assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur.

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

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 949 (voie à grande circulation).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas pour les secteurs 1AUe, pour lesquels des projets urbains réalisés au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme et annexés au présent P.L.U., précisent les règles d'urbanisme comme suit :

Règlement du P.L.U.

- * Pour le secteur 1AUe dit des Loges, localisé en bordure de la RD 949, les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à :
 - . au moins 35 mètres de l'axe de la RD 949 (en son état existant avant son éventuelle mise à 2x2 voies),
 - . au moins 25 m de l'axe de la RD 44 et du chemin rural n°1 (ou voie communale) pour toute construction et installation
 - . au moins 35 m de l'axe de la RD 44 pour des constructions et installations dont la hauteur maximale au faîtage excède 10 mètres,
 - . au moins 15 m de l'axe des autres voies publiques.
- * Pour le secteur 1AUe dit "les Nouelles", localisé au Nord de la RD 949, les constructions et installations ou les extensions des constructions seront édifiées à :
 - . au moins 50 mètres de l'axe de la RD 949 (en son état existant avant son éventuelle mise à 2x2 voies) et à au moins 10 m de la limite d'emprise de la voie bordant le site au Sud,
 - . au moins 25 m de l'axe de la RD 44 et du chemin rural n°1 (ou voie communale en direction de Chasnais) pour toute construction et installation,
 - . au moins 35 m de l'axe de la RD 44 pour des constructions et installations dont la hauteur maximale au faîtage excède 10 mètres,
 - . au moins 10 m de l'axe des autres voies publiques.

Des marges de recul supérieures pourront être imposées aux établissements dans le cadre de la réglementation à laquelle ils seront soumis (cf. installations classées).

- * Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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 1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles relatives aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone 1AUe sont celles qui s'appliquent en zone Ue (cf. article Ue 7).

ARTICLE 1AUe 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 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

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 et candélabres, ainsi que pour les bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 m à l'égout.

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal.

ARTICLE 1AUe 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les couvertures de construction de bureaux ou parties de construction à usage de logement, sont autorisées les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile de pays "tige de botte" ou à l'ardoise.

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

Pour les façades des constructions, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures doit rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur.

Les couleurs vives sur de grandes surfaces en façade doivent être exclues.

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

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

Les bardages brillants sont interdits.

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 secteur 1AUe, les clôtures doivent être réalisées à l'alignement et de manière homogène sur l'ensemble de leur linéaire, soit par des haies arbustives vives soit par des grilles soudées en panneaux et doublées d'une haie arbustive vive sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- . ces haies arbustives devront être composées d'essences locales.
- . 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.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

La hauteur maximale des clôtures fera l'objet de prescriptions particulières pour chaque projet d'aménagement.

ARTICLE 1AUe 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les règles relatives à la réalisation des aires de stationnement en zone 1AUe sont celles qui s'appliquent en zone Ue (cf. article Ue 12).

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

Les règles relatives à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations en zone 1AUe sont celles qui s'appliquent en zone Ue (cf. article Ue 13).

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

En secteurs 1AUe1 localisés aux lieux-dits "les Loges" et "les Nouelles", les marges de recul des constructions et installations devront être traitées de façon paysagère, les espaces verts et paysagers devant représenter au minimum 20 % du terrain d'assiette du projet de construction. 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 pas accueillir des aires de dépôts de matériaux ou de matériels.

Toutefois, des aires ou des niches de stationnement pourront être admises dans les marges de recul définies par rapport à la RD 44 et par rapport aux chemins ruraux riverains à condition de respecter un recul minimal de 10 m de l'axe de la RD 44 et du chemin rural et sous réserve d'être ceinturées de plantations arbustives (à base d'essences locales) implantées ou non sur un talus d'une hauteur maximale de 1 m.

ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 2AU ET 2AUe

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

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

Les secteurs 2AU sont destinés à accueillir de l'habitat et de services ou de commerces compatibles avec de l'habitat, alors que les secteurs 2AUe correspondant aux secteurs destinés à l'extension des secteurs d'activités.

Ces secteurs 2AU et 2AUe ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme. Leur aménagement devra alors rester compatible avec les *orientations d'aménagement* définies sur les secteurs concernés (cf. pièce du P.L.U. relative aux *orientations d'aménagement*).

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 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 ultérieur du secteur concerné.
- La construction d'annexes liées aux habitations préexistantes en zone 2AU, à condition qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette de la construction principale à usage d'habitation ou à moins de 50 mètres de l'habitation préexistante et sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article 2AU 2 et les bâtiments techniques des services publics peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les seules constructions admises à l'article 2AU2, lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, 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 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif et aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur la parcelle à usage d'habitation, la hauteur des annexes telles qu'elles sont admises à l'article 2AU2, ne doit pas excéder celle de la construction principale.

Lorsqu'elles sont établies en limite séparative, la hauteur maximale des annexes à la construction principale, telles qu'elles sont admises à l'article 2AU2, ne peut excéder au droit des limites 4,5 m maximum au faitage et 3 m à l'égout de toiture et une hauteur absolue de 4,5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas bâtiments techniques des services publics, aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Les constructions (annexes) telles qu'elles sont admises à l'article 2AU2 doivent respecter les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords applicables en zone Ub (cf. article Ub 11).

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

Sont admises dans cette zone les 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 An dans lesquels toute construction nouvelle destinée aux activités d'élevage est interdite,
- un secteur Ap, correspondant aux terrains agricoles insérés dans le périmètre du site Natura 2000, dont une partie inventoriée en zone humide, est classée en sous-secteur Api,
- des zones archéologiques, répertoriées au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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,
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt public collectif,

. **dans les secteurs An :**

- la mise en place de toute construction, y compris celle à usage agricole,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- l'implantation d'éoliennes, d'antennes-relais.

. **dans les secteurs Ap et Api :**

- toute construction et installation est interdite, à l'exception des cas visés à l'article A 2 relatif au secteur Ap et à son sous-secteur Api.

. **En secteur Api inventorié en tant que zone humide**, le drainage des sols est en outre interdit.

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

Sont admises sous conditions :

1°) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :

- **Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles** sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - . qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logements de fonction),
 - . que ces constructions soient implantées :
 - .. en priorité, sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation
 - .. à défaut, en contiguïté des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
 - . que la pérennité de l'exploitation agricole soit justifiée et qu'il s'agisse de l'activité principale de l'exploitant agricole,
 - . en cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement de fonction ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation,
- **les changements de destination avec possibilité d'extension 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, vente directe de produits à la ferme...) 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 et sous réserve que ce soit réalisé sur une exploitation permanente et principale.
- les locaux de transformation et de vente, situés dans le prolongement de l'exploitation agricole,
- les aires naturelles de camping et le camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes au maximum) conformément à l'article R 443-6 du Code de l'urbanisme, sous réserve que :
 - . ces équipements et installations s'inscrivent dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole permanente et principale,
 - . ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
 - . que ces aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte,
- les aires de stationnement de camping-cars liées et nécessaires à l'activité agricole et permanente,
- les bâtiments annexes (garage, buanderie, atelier, piscine, ...) à la construction à usage d'habitation (logement de fonction), sous réserve d'être établis à proximité de celle-ci,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

2°) les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, en particulier :

dans l'ensemble de la zone A (secteurs An et Ap compris),

- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site 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,

Règlement du P.L.U.

- les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être liés et nécessaires à la réalisation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'être réalisés en dehors des secteurs Ap_i sauf cas de force majeure devant être justifiée dans le cadre de travaux d'opérations d'intérêt général,

3°) les cas spécifiques : les autres constructions et installations admises sous conditions particulières :**■ En zone A et en secteur An.**

- la mise en place d'éoliennes et des installations connexes, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et à condition de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et d'être réalisé dans le respect des distances réglementaires applicables par rapport aux bâtiments d'élevage soumis à leur propre réglementation (ICPE, RSD),
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré sans augmentation d'emprise au sol sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination pour de l'habitat avec possibilité de création de logement nouveau dans la limite d'un seul logement par unité bâtie ou pour un usage d'activités commerciales compatibles avec l'habitat, d'anciens bâtiments agricoles de caractère tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques du P.L.U. conformément à la légende, sous réserve :
 - . que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial,
 - . que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation agricole et respecte les distances réglementaires applicables aux bâtiments d'élevage,
 - . que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - . que le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination bénéficie de la desserte par les réseaux (voirie, eau potable, électricité),
- la réalisation d'abris simples pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et qu'ils soient réalisés en construction légère et intégrés à leur environnement,

■ En secteur Ap et Ap_i.

- les travaux pour remise aux normes d'une exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne présentent pas de nuisances ou d'inconvénient pour l'environnement.

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.
--

■ En secteur archéologique,

- Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

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.

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

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.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

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

Toute construction ou installation nouvelle doit assurer un traitement de ses eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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.

III. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées sur domaine privatif devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

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

Sur les secteurs agricoles relevant de l'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif des constructions à usage d'habitation dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement.

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

En application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 949 (voie à grande circulation).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En tout état de cause, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà de :

- 50 m par rapport à l'axe de la RD 949,
- 15 m de l'axe des voies départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas :

- aux réfections, transformations, extensions de bâtiments existants, qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci,
- aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
- pour les installations et constructions d'intérêt collectif, les réseaux d'utilité publique.

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

Toute construction, 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.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est par réglementée la hauteur :

- . des bâtiments d'exploitation agricole,
- . des ouvrages, réservoirs, silos, poteaux, pylônes, antennes, candélabres, le cas échéant d'éoliennes,
- . des installations techniques de grand élancement indispensables à la zone,
- . des constructions d'intérêt public,
- . des cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables,
- . des ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Pour les constructions à usage de logements ou de locaux de fonction liés et nécessaires à l'exploitation (cf. article A 2), la hauteur maximale des constructions est celle applicable en zone Uh.

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

■ 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, en particulier sur ceux identifiés au document graphique du P.L.U. au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme (dont ceux pouvant faire l'objet de changement de destination conformément à la légende du document graphique du PLU), ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales **originelles** et doivent en priorité respecter le rythme des percements, les volumes, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.*

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur et proportionné par rapport à la construction principale,
- . que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

■ Règles spécifiques :

Nota. Sauf indication précise, ces règles spécifiques ne s'appliquent pas aux constructions à usage agricole ou à celles d'intérêt collectif.

La pente des toitures en tuiles ou en matériaux d'aspect similaire des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 25 % et 35 %.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.
Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les couvertures de toute construction principale, sont autorisées les tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire, de teinte à dominante rouge.

Toutefois,

- . il pourra être dérogé à cette règle d'une part pour des constructions d'intérêt public et d'autre part pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toiture différentes, ainsi que pour les vérandas.
Les dispositifs mis en œuvre devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Pour les annexes et installations légères ou abris de jardins sont en outre admises les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile demi-ronde.

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

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

Pour toute construction y compris agricole, l'emploi de couleur vive en façade est interdit et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages en tôle ondulée et les bardages brillants sur les constructions et les annexes, sur toute installation et abris de jardins sont interdits.

Pour les constructions agricoles, seuls les bardages brillants sont interdits.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement en bois sont admises sous réserve de rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et de ne pas remettre en cause le caractère patrimonial et l'intérêt paysager de secteurs inventoriés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit, ainsi que les buttes de terre de plus de 80 cm de hauteur rapportées autour des constructions.

■ Traitement des abords :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (ex : silo...) devront être accompagnées d'une haie végétale devant atténuer l'impact visuel de ces installations.

■ Les clôtures :

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

	Type	Hauteur limite
Sur voie publique	<p>Les clôtures sur voie publique devront respecter le caractère d'ensemble du secteur et seront composées au choix de :</p> <p><u>Sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - murs (en pierres ou moellons ou parpaings enduits) - grillage doublé ou non de haie vive entretenue - mur bahut de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive - haie végétale, composée d'essences locales 	<p>1 m (par rapport au sol naturel au droit de l'emplacement de la clôture), sauf piliers d'entrée de propriété</p> <p>1,20 m</p> <p>1,20 m</p>
En limite séparative	<p><u>Choix entre :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - grillage doublé ou non de haie vive entretenue, - mur en moellons apparents, en pierres, en parpaings enduits * - mur bahut et plaque béton de 0,6 m maxi surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive, - haie végétale, composée d'essences locales 	<p>2,00 m (pour tout type de clôture)</p>

* seulement dans le cas de limite séparative avec une propriété occupée par une maison d'habitation.

■ Éléments de paysage et du patrimoine :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 et R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

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

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

Des plantations d'essences locales seront réalisées pour atténuer l'impact visuel de dépôts, d'installations ou de bâtiments agricoles.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 5

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 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 :

- **les zones N** protégées en raison de leur intérêt en tant qu'espaces naturels (notamment les boisements) ou bien en tant que milieux récepteurs d'eaux pluviales (vallées de cours d'eau),
- **le secteur Ni** correspondant aux zones humides et secteurs inondables (cf. *annexes du P.L.U.*),
- **les secteurs Nh**, correspondant à des secteurs bâtis localisés en zone naturelle et auxquels est associé un règlement spécifique (cf. règlement des secteurs Nh et des secteurs Nhp, insérés dans le site Natura 2000),
- **un secteur Nl**, secteur devant conserver son caractère naturel, pouvant accueillir des activités légères récréatives, de sports, de détente et de loisirs de plein air : le secteur Nl fait aussi l'objet d'un règlement spécifique. Les espaces compris dans ce secteur, qui sont concernés par une zone humide, sont classés en secteurs Nli. - secteur au lieu-dit "la Barre" -,
- **les secteurs Np et Npi**, correspondant respectivement aux terrains naturels intégrés dans le site Natura 2000, ceux concernés par des zones humides et secteurs inondables étant classés en secteur Npi,
- **des zones archéologiques**, répertoriés au plan de zonage conformément à la légende, où les occupations des sols admises en zone agricole ne doivent pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2, sont 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 et tout aménagement autres que ceux 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 de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- tout dépôt de matériels, de matériaux,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières dans les cas visés à l'article N 2,
- la mise en place d'éoliennes et de leurs installations connexes,
- l'implantation d'antennes-relais,

En secteur Ni identifié en tant que zone humide, les drainages des sols sont en outre interdits sauf s'ils peuvent être justifiés et être rendus impératifs par leur intérêt général.

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,
 - les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, s'il est constaté que leur implantation dans une autre zone n'est pas possible,
 - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique,
 - les installations liées et nécessaires à l'irrigation,
 - les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles ou à des travaux ou opérations d'intérêt général dans le cadre de la réglementation en vigueur.
- *En secteur archéologique,*
Toutes les occupations et utilisations des sols mentionnées dans le présent article sont autorisées sous réserve que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (cf. *Titre 1 – Dispositions générales – Article 9* du présent règlement).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au 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.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas où les constructions nécessiteraient un assainissement individuel, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur.

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

Les seuls ouvrages admis conformément à l'article N 2 et les bâtiments techniques des services publics, peuvent être autorisés à moins de 5,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique n'est pas réglementée.

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

Les occupations des sols et constructions admises en zone N, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3,00 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE N 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.

■ Éléments de paysage et du patrimoine :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

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

Rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Nh

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

Les secteurs Nh correspondent à des lieux-dits localisés en zone naturelle, marqués de manière générale par leur caractère patrimonial, architectural et / ou paysager, dont il convient d'en assurer la pérennité.

Ces secteurs 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 et à valoriser la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère des sites qu'ils représentent.

Les secteurs Nh intégrés au site Natura 2000 sont classés en secteur Nhp.

ARTICLE Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont 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,
- toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangars et bâtiments "d'élevage hors sol" à l'exception des cas prévus à l'article Nh 2,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- es affouillements et exhaussements du sol,
- 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 ou 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,
- tout dépôt de matériaux et de matériels,
- la construction d'éoliennes et d'antennes-relais.

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,
- la restauration (sans changement de destination) de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré depuis moins de deux ans, sans augmentation d'emprise au sol, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve que :
 - . l'extension ne compromette pas la qualité architecturale et paysagère du site et qu'elle soit réalisée en harmonie avec la construction d'origine,
 - . l'extension admise n'accroisse pas de plus de 30 % ou de 40 m² l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., cette extension maximale de 30 % ou de 40 m² pouvant par ailleurs être réalisée par phases successives,
 - . cette extension ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau,
 - . l'extension n'entrave pas le fonctionnement et le développement des activités agricoles existantes, dans le respect des règles de réciprocité rappelés à l'article L.111-3 du Code rural,
 - . lorsque l'extension concerne une construction d'habitation située dans le périmètre de 100 m de bâtiments à nuisances d'une exploitation agricole, cette extension mesurée doit être réalisée dans la mesure du possible dans le sens opposé de l'exploitation agricole et ne peut s'accompagner de la création de logement nouveau.
- l'extension et la construction d'annexes à la construction principale, à condition :
 - . que leur emprise au sol (ou le cumul d'emprise au sol) des extensions ou constructions d'annexes n'excède pas 50 m²,
 - . qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété et au sein du secteur Nhp recevant la construction principale existante,
 - . qu'elles bénéficient d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant,
 - . **en secteur Nhp**, qu'elles soient accolées à la construction principale.
- le changement de destination d'un bâtiment pour de l'habitat avec possibilité de création de logement(s) nouveau(x) ou pour un usage d'activités commerciales compatibles avec l'habitat, sous réserve qu'il ne compromette pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles dans le respect des dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural et seulement :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine du bâtiment,
 - s'il ne présente pas un risque d'inconvénients et de nuisances pour les habitations riveraines et l'environnement,
 - s'il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

Toutefois, ces diverses possibilités émises à l'article Nh 2 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 Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

Toute construction faisant l'objet d'un changement de destination admis conformément à l'article Nh 2 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.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction d'eau potable par réseau public / puits privé), un dispositif de disconnexion totale doit être mis en place pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

II. Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence ou dans l'attente de la mise en place d'un tel réseau, sont admises les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et dans le respect du zonage d'assainissement communal.

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.

III. Electricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone de basse tension réalisés sur parcelle privative devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE N° 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Une superficie minimale de terrain pourra être requise dans le cadre de changement de destination de bâtiments agricoles pour permettre la réalisation d'installations d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les extensions et les annexes, autorisées à l'article N° 2

- doivent être implantées à au moins 5 m des voies départementales, sauf lorsque la construction principale est déjà implantée au sein de cette marge de recul : dans ce cas-ci, l'extension de la construction ou la réalisation d'une annexe ne peut davantage réduire la marge de recul que respectent les constructions existantes sur l'unité foncière,
- peuvent être implantées en limite d'emprise des autres voies.

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, notamment pour les bâtiments techniques des services publics.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Dans le respect des dispositions prévues à l'article N° 2, les extensions admises pourront être réalisées jusqu'en limite séparative.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

ARTICLE N^h 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^h 2 ne peut excéder 30 % de l'emprise de la construction existante à l'approbation du P.L.U. ou bien 40 m² et celle des annexes séparées ou non de la construction ne peut excéder 50 m².

ARTICLE N^h 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article N^h 2 ne peuvent excéder 6 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage.

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

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres, pour les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords applicables en zone Ub (cf. article Ub 11) s'appliquent aux possibilités de construction admises - conformément à l'article N^h 2 - en secteur N^h.

Les secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial et paysager identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme sont aussi soumis aux dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

Eléments de paysage et du patrimoine :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R.421-17 et R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N^h 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 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

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.

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS N^l

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

Le secteur N^l peut accueillir des activités légères de sports, de détente et de loisirs de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ou végétal.

Les secteurs N^{li} correspondent aux secteurs N^l concernés par une zone humide.

Le secteur N^l correspondant au terrain de football, étant intégré dans le périmètre du site Natura 2000 est classé en secteur N^{lp}.

ARTICLE N^l 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas à la vocation de la zone définie ci-dessus et celles non mentionnées à l'article N^l 2, en particulier :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, tout lotissement, tout aménagement, toute installation et tous travaux, autres que ceux visés à l'article N^l 2,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

En secteur N^{li} identifié en tant que zone humide, le drainage des sols est en outre interdit.

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

- 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.

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

- l'édification de constructions légères (sanitaires, local d'animation, aire de pique-nique...) et d'installations légères à condition d'être directement liées et nécessaires aux activités de loisirs de plein air et en secteur N^{lp} sous réserve de n'apporter aucune nuisance pour l'environnement et pour le site Natura 2000.
- l'aménagement d'une aire de stationnement et de service pour les campings-cars,
- les affouillements et exhaussements de terrain sous condition qu'ils soient directement liés et nécessaires à des travaux ou opérations d'intérêt général et en secteur N^{li}, qu'ils ne portent pas atteinte à la zone humide.

ARTICLE N^o 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^o 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 doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II. Assainissement

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau d'assainissement non collectif, ces installations d'assainissement non collectif devant être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

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

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.

III. Electricité

Les branchements aux réseaux électriques basse tension des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

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

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 doivent être implantées au minimum à 15 m de l'axe des voies départementales et à 5 m des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments techniques des services publics, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Les constructions et installations admises à l'article N° 2 doivent respecter au minimum un recul de 3 m des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif, aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

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

Non réglementé

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

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 et du patrimoine :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par les documents graphiques du plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N° 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

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

- Les opérations d'aménagement admises à l'article N°2 doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs ou végétalisés (aires de jeux, plantations, cheminements de piétons,...) représentant au minimum 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par le projet.
- Les haies végétales composées d'essences locales et les arbres de haute tige existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations 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 les servitudes de protection des Monuments Historiques ou par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt patrimonial
et/ou paysager identifiés sur le *plan de zonage 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"> - ② • Logement en immeuble collectif : • 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"> . 2 places par logement . 2 places par logement + 1 place banalisée pour 2 logements . 2 places par logement . 2 places par logement 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"> - ② • 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"> - ② • Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Piscine - Patinoire * ③ • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> . 1 place par classe . 50 % de la surface hors oeuvre brute . 10 % de la surface du terrain . 1 place pour 5 personnes assises . 1 place pour 15 personnes assises . 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale, prévue à l'article L. 1421-3 du Code de l'urbanisme
<ul style="list-style-type: none"> • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> . 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

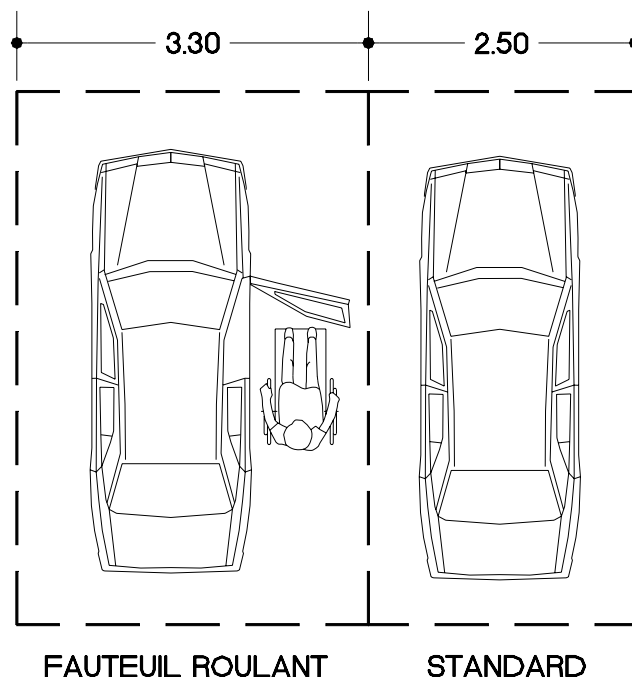
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

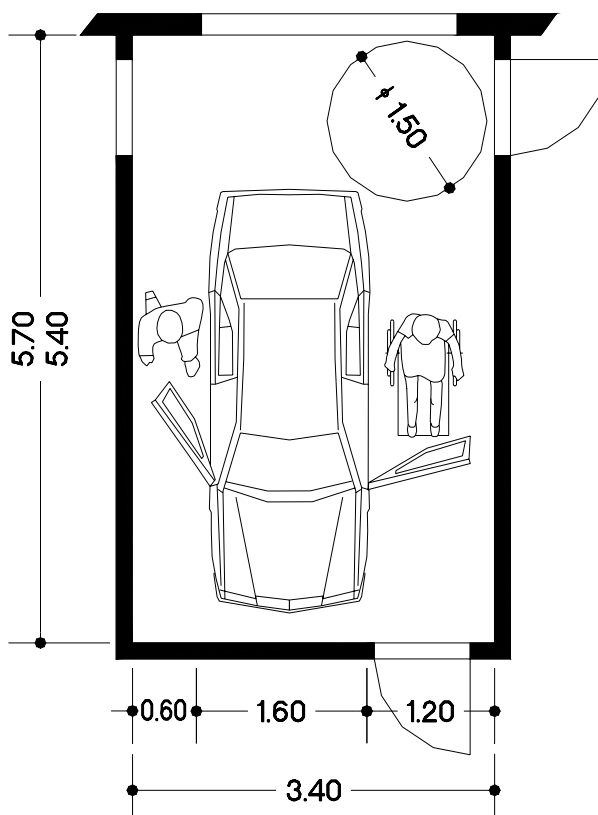
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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

(complément à l'article 11 du règlement des zones concernées

par les servitudes de protection des Monuments Historiques ou par des secteurs ou des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au plan de zonage 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 institués sur le territoire de la commune des sites ou secteurs 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. Toutefois, elles ne s'appliquent pas dans le cas de projet d'aménagement ou de construction directement lié aux activités agricoles, sauf dans le cadre de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial réalisé à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.

a) Règles applicables aux constructions

Règles générales :

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site et son environnement, qu'il soit urbain ou naturel.

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 œuvre des matériaux (tuiles, bois, pierres, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, 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 principes urbanistiques prédominants 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, mais ne seront en revanche pas tenues par les règles spécifiques suivantes.

Règles architecturales spécifiques :

Les couvertures seront de terre cuite, avec un courant et un couvrant demi ronds et une onde en couvrant similaire à celle de la tuile canal traditionnelle.

Sur les secteurs de constructions récentes localisées aux abords des monuments historiques, les couvertures neuves seront de tuiles de terre cuites ; l'onde de la tuile en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle (la tuile en courant plate est tolérée si son fond n'est pas trop large).

Les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles entrent dans le cadre d'un projet architectural d'une grande qualité et permettent une intégration remarquable dans l'environnement.

Les menuiseries extérieures :

La nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti. En tout état de cause, sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire.

Les enduits :

Afin de limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage, les enduits seront de teinte non claire mais assez soutenue en rapport avec la teinte du sous-sol.

Vérandas :

Le projet présentera une typologie, un volume, des matériaux et des teintes dans le prolongement de la construction principale (continuité de toiture, structures non blanches, ...).

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

D'une manière générale, ils devront être discrets et peu ou pas visibles depuis l'espace public. Ils trouveront en priorité une place au sol ou sur une toiture en ardoise. Intégrés de manière harmonieuse à la toiture, ils devront ne devront en aucun cas dépasser le nu de la toiture.

b) Règles applicables aux rénovations

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, tout projet 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...).

Pour les réfections de couvertures et le traitement des parements du bâtiment, sera privilégié l'emploi du matériau utilisé à l'origine de la construction, à défaut il sera fait application des dispositions applicables aux constructions neuves - cf. a).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser 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.