

Commune de  
RUFFIAC

# Règlement



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

	Page
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	12
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	18
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ue	25
Chapitre IV Règlement applicable aux zones Ui	30
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
Règlement applicable aux zones 1AU	36
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
Chapitre I Règlement applicable aux zones A	44
Chapitre II Règlement applicable aux zones Ah	52
Chapitre III Règlement applicable aux zones Ar	58
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	64
Chapitre I Règlement applicable aux zones N	65
Chapitre II Règlement applicable aux zones Nr	72
ANNEXE Règles relatives au calcul des places de stationnement	78

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

## **2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A 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 PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.**

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

**b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 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 œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

#### b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, les zones 1AU sont immédiatement constructibles.

#### c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

#### d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

### 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments,
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible),
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## 5. DÉFINITIONS

### Acrotère

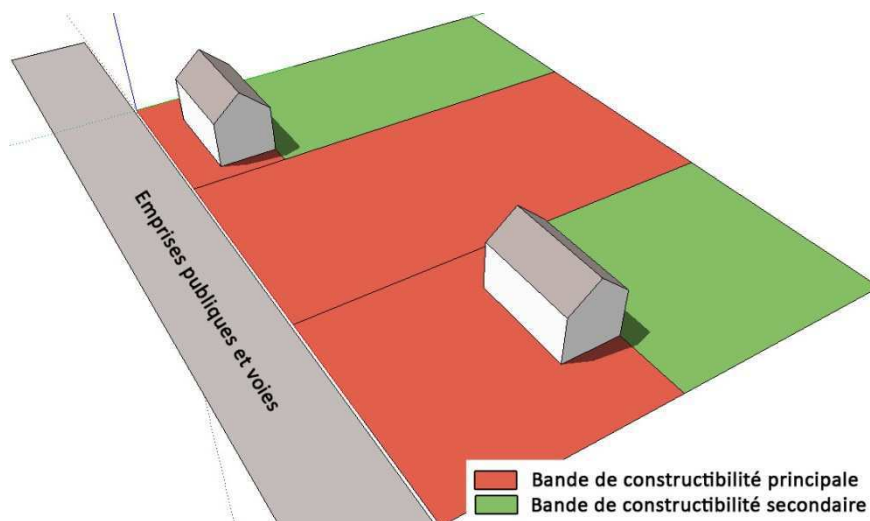
Prolongement d'un mur de façade au-dessus d'un toit en terrasse.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

### Bande de constructibilité principale et secondaire

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, correspond à la portion du terrain d'assiette du projet bordant les emprises publiques et voies ou les marges de recul. Le surplus du terrain d'assiette situé au-delà de la construction principale constitue la bande de constructibilité secondaire.



**Caravane**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

**Contigu**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

**Dépendance**

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

**Distances (mesure des)**

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

**Extensions**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

**Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Hauteur maximale**

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

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

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

### **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

### **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### **Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



## **6. DENSITÉ**

### **a. Emprise au sol**

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

### **b. Coefficient d'occupation des sols**

C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres carrés susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## **7. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues aux articles R 421-14 et 421-23 du code de l'urbanisme.

## **8. OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme.

## 9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »
- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'article R111-14 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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".
- les articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine.
- l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.
- l'article L 122-1 du code de l'environnement.
- l'article L 322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

## 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.

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

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

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

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

## **11. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

Dans les zones où sont repérés des établissements classés susceptibles de générer des nuisances et dans les zones adjacentes susceptibles d'être concernées par une étude de danger, tout projet pourrait se voir imposer des prescriptions spécifiques, voire être refusé, en fonction des risques auxquels seraient susceptibles d'être exposés les personnes et les biens.

## **12. CLÔTURES**

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

## **13. PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du .....

## **14. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT**

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

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

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

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

Elle couvre le centre-bourg ancien de RUFFIAC.

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

### **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

#### **I- Voirie**

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

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

## **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

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

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

**ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine (mise en place d'élément de type mur, porche, portail,...). Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Pour les bandes secondaires, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

**ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives.

- Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

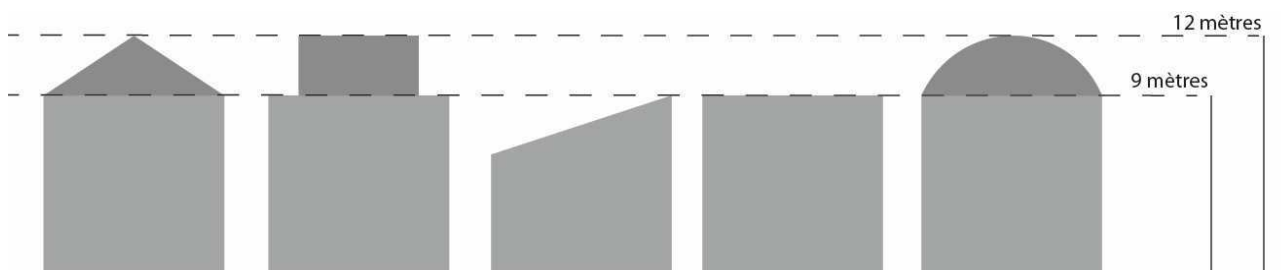
Sans objet.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- 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 avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.



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

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ua 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

#### Pylônes :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

### **Clôtures**

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
  - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
    - o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
    - o Les parpaings apparents.La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
  - b. Sur les limites séparatives :**
    - o Les parpaings apparents.La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

### **Éléments de paysage**

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

## **ARTICLE Ua 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ua 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ua 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub**

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

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

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg.

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (secteur de la rue du Sacré-Cœur et secteur de la rue de la Libération), l'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la parcelle.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité et téléphone**

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

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le

terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

## **b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Un recul supérieur à 6 mètres pourra être autorisé ou imposé dans les cas décrits ci-après :
  - o l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain.
  - o l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
- Pour les bandes secondaires, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites. 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.
- Un recul supérieur à 3 mètres pourra être autorisé dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

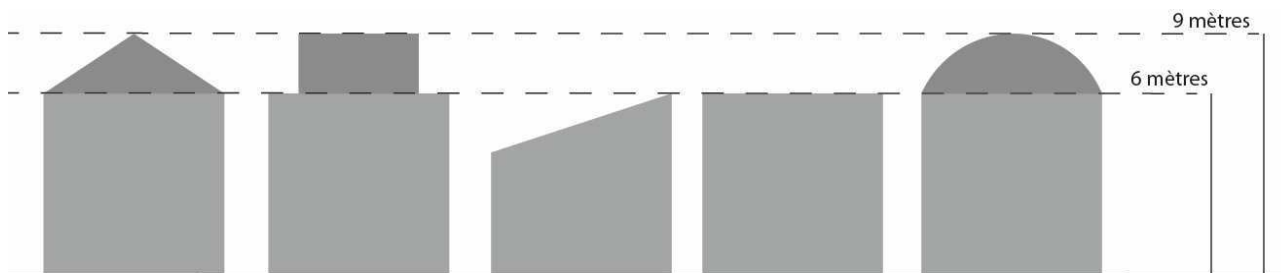
Sans objet.

### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- 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 avec celles des constructions voisines.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ub 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :**

##### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités en harmonie avec leur contexte.

##### Pylônes :

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

### **Clôtures**

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

- Les types de clôtures suivants sont interdits :
  - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
    - o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
    - o Les parpaings apparents.La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.
  - b. Sur les limites séparatives :**
    - o Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
    - o Les parpaings apparents.La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

### **Éléments de paysage**

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

## **ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.  
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

### **Les espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.



**ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ub 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ub 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## **CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ue**

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

La zone Ue est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Elle couvre les terrains de sports ainsi que la salle polyvalente.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage de logement autres que celles visées à l'article Ue 2.
- Les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, agricole et forestières.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 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, sans pouvoir dépasser 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, y compris lorsque cela entraîne un changement de destination, ainsi que leurs annexes, sous réserve de leur compatibilité avec le fonctionnement des constructions ou installations.

## **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Électricité et téléphone**

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

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le

terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

#### **b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques, soit en retrait de 1 mètre minimum, à compter de celle-ci.

## **ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

**ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.  
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

Sans objet.

**ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ue 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ue 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui**

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

La zone Ui est une zone destinée à recevoir des constructions liées aux activités professionnelles, artisanales et commerciales de toute nature.

Elle couvre une partie des hameaux de La Hattaie et de La Ville Robert, où une activité artisanale existe déjà.

### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sans objet.

### **ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

#### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

**ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****I- Alimentation en eau**

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

**II- Électricité - téléphone**

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

**III- Assainissement****a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.



**b) Eaux pluviales**

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

**ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

**ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres.

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

Sans objet.

**ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ui 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

## **ARTICLE Ui 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Ui 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ui 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE Ui 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

Les zones 1AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AUi affectés aux activités professionnelles, artisanales et commerciales de toute nature.

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

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

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

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

### En secteur 1AUa

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

### En secteur 1AUi

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En tous secteurs**

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

### **En secteur 1AUa**

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

### **En secteur 1AUi**

- Les constructions et installations admises ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : 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.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité – téléphone**

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

### **III- Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**En secteur 1AUi**

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

**b) Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

**ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****En secteur 1AUa**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

**En secteur 1AUi**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins :
  - o 5 mètres de la limite d'emprise des voies de desserte interne.
  - o 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 8.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.



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

### **En secteur 1AUa**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites. 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.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

### **En secteur 1AUi**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

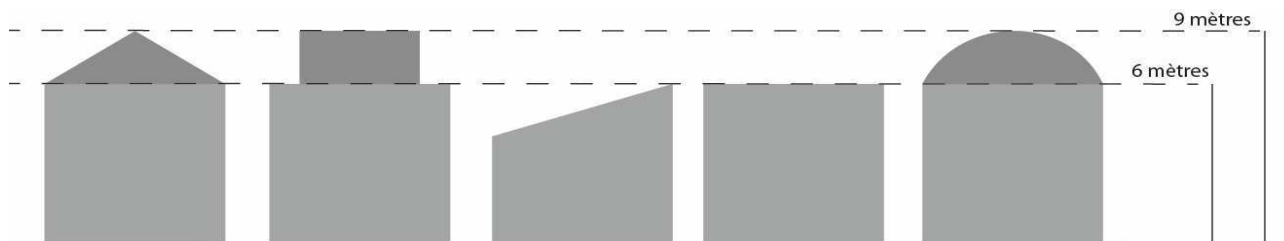
### **En tous secteurs**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

### **En secteur 1AUa**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.

- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



### En secteur 1AUi

- Sans objet.

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

### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

### Clôtures

#### En secteur 1AUa

- Les types de clôtures suivants sont interdits :
  - a. Sur voie et emprise publique ou privée :**
    - Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
    - Les parpaings apparents.
    - Les claustras.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

- b. Sur les limites séparatives :**

- Les parpaings apparents.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

#### En secteur 1AUi

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérieuse liée au caractère de l'établissement.

**ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE 1AU 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé), la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT 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.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toutes constructions et installations y sont interdites.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En tous secteurs

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

### En secteur Ab

- Les installations et les constructions.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

### En secteur Azh :

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,

- Création de plan d'eau (sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A 2).

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES ET EXTRACTIVES AINSI QU'AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

#### **En secteur Aa**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
  - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
  - et que l'implantation de la construction se fasse :
    - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
    - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.
- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

### **En secteur Ab**

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

### **En secteur Azh**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

### **En tous secteurs**

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En tous secteurs**

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

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **I- Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

### **II- Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : 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.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.



- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité – téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, Ar et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Ah, Ar et Nr proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

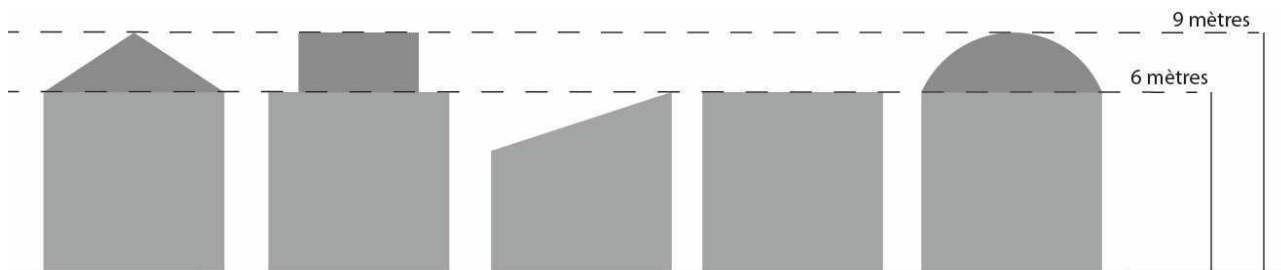
Sans objet.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- Constructions à usage d'habitation :  
La hauteur maximale est fixée comme suit :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



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

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur 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.

### Éléments de paysage

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

## **ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE A 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles,
  - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

### **Les espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE A 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **ARTICLE A 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah**

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

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

Cette zone couvre tout ou partie des villages de La Hiarnaie, du Prieuré, de Digoit et de Bourgeix.

### **ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 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 et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes industrielles et de supports d'antennes.

### **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat compatible avec l'habitat et de services ainsi que leurs dépendances.
  - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

### **ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : 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 Ah 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

#### **II- Electricité, téléphone**

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

#### **III- Assainissement**

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

- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

## **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.  
Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Pour les bandes secondaires, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.  
Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

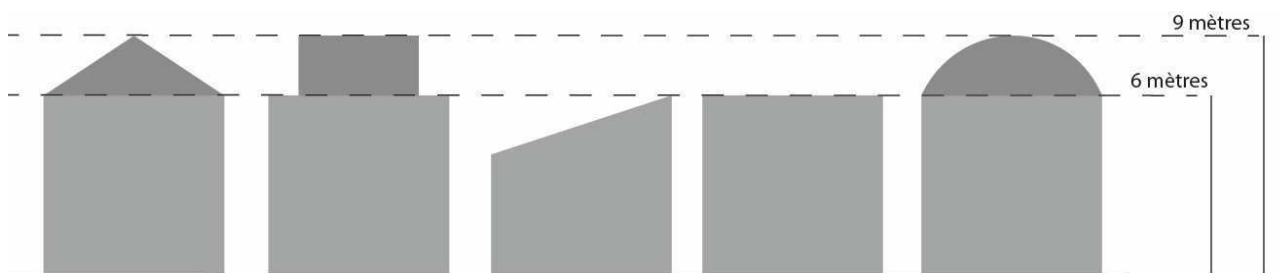
Sans objet.

## ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible (y compris la dépendance), ne pourra excéder 180m<sup>2</sup>.

## ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



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

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

### Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah 2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



**Clôtures**

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que le bac acier.

**Éléments de paysage**

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

**ARTICLE Ah 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Ah 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

**ARTICLE Ah 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ah 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

---

**ARTICLE Ah 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

## **CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar**

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

La zone Ar, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

### **ARTICLE Ar 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ar 2.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

### **ARTICLE Ar 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de

refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

- La restauration 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 dit bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant constitutif du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **ARTICLE Ar 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

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

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

### **ARTICLE Ar 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction 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.

**II- Electricité, téléphone**

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

**III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**ARTICLE Ar 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Ar 2 s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.  
A défaut d'implantation dominante, les constructions peuvent s'implanter à la limite de l'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ar 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE Ar 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

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

Sans objet.

**ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ar 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

**ARTICLE Ar 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ar2 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 surélévations des bâtiments existants doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**Clôtures**

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que la tôle.

**Éléments de paysage**

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

**ARTICLE Ar 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Ar 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.  
Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

**ARTICLE Ar 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Ar 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

---

**ARTICLE Ar 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.



## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT 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 secteurs :

- Na délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### En tous secteurs

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

### En secteur Na

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na 2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 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 de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

### En secteur Nzh

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,

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

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **En secteur Na**

- 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...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

**En secteur Nzh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux deux points ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

### **II- Electricité, téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

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

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,90 mètre.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur Na**

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
  - 3 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5 mètres au faîtage.

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

### **Aspect des constructions**

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

sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Clôtures en secteur Na**

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

### **Éléments de paysage**

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

## **ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.  
Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

### **Les espaces boisés classés**

- Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

**ARTICLE N 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE N 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.



## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr**

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

La zone Nr, identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

### **ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.
- Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Nr 2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules.
- La construction d'éoliennes et de support d'antennes.

### **ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de

refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

- La restauration 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 dit bâtiment.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant constitutif du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

### **ARTICLE Nr 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

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

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

### **ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

- Toute construction 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.

**II- Electricité, téléphone**

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

**III- Assainissement**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Nr 2 s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou avoisinantes, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.  
A défaut d'implantation dominante, les constructions peuvent s'implanter à la limite de l'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nr 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

**ARTICLE Nr 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

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

Sans objet.

**ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

**ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN****Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 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 surélévations des bâtiments existants doivent s'intégrer à leur environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

**Clôtures**

- Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que le bac acier.

**Éléments de paysage**

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

**ARTICLE Nr 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nr 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET LOISIRS****Ensembles végétaux d'intérêt paysager**

- Les ensembles d'intérêt paysager, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.  
Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

**ARTICLE Nr 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE Nr 15 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

---

**ARTICLE Nr 16 - LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS  
ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

# **ANNEXE**

## **Règles relatives au calcul des places de stationnement**

**Les places de stationnement pourront être mutualisées**

<b>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</b>	<b>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</b>
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitat collectif :</li>   <li>• Habitat individuel</li> <li>• Foyer de personnes âgées</li> <li>• Résidences de tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.</li> <li>- 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements.</li> <li>- 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir.</li> <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée.
<b>ACTIVITES</b>	
<input type="checkbox"/> Etablissement industriel ou artisanal <input type="checkbox"/> Entrepôt <input type="checkbox"/> Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup></li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> <input type="checkbox"/> Bureau - services <input type="checkbox"/> Hôtel-restaurant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher</li> <li>- 30 % de la surface de plancher</li> <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente réalisée</li> <li>- 60 % de la surface de plancher</li> <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<input type="checkbox"/> Etablissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré <input type="checkbox"/> Etablissement d'enseignement du 2 <sup>ème</sup> degré* <input type="checkbox"/> Etablissement hospitalier et clinique <input type="checkbox"/> Piscine - Patinoire* <input type="checkbox"/> Stade - Terrain de sports* <input type="checkbox"/> Salle de spectacle, de réunions* <input type="checkbox"/> Lieu de culte <input type="checkbox"/> Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li> <li>- 2 places par classe*</li> <li>- 100 % de la surface de plancher</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Autres lieux recevant du public	- 50 % de la surface de plancher

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

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

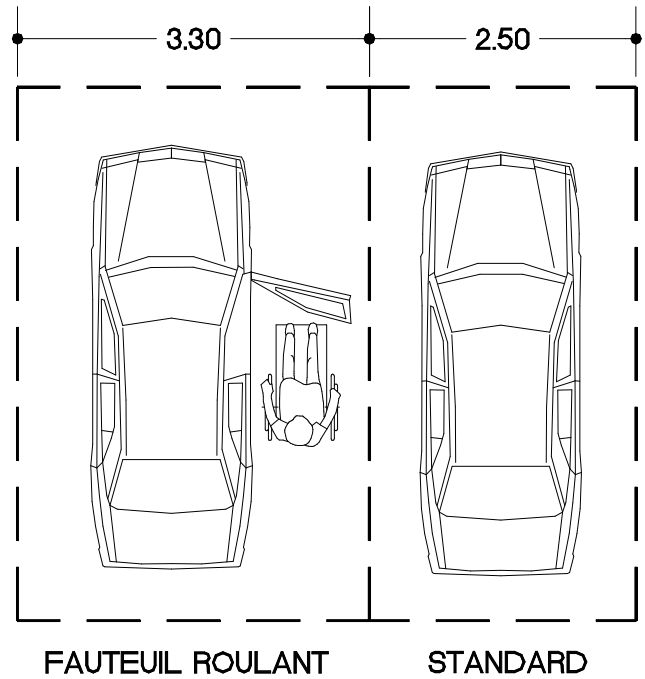


### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.  
Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

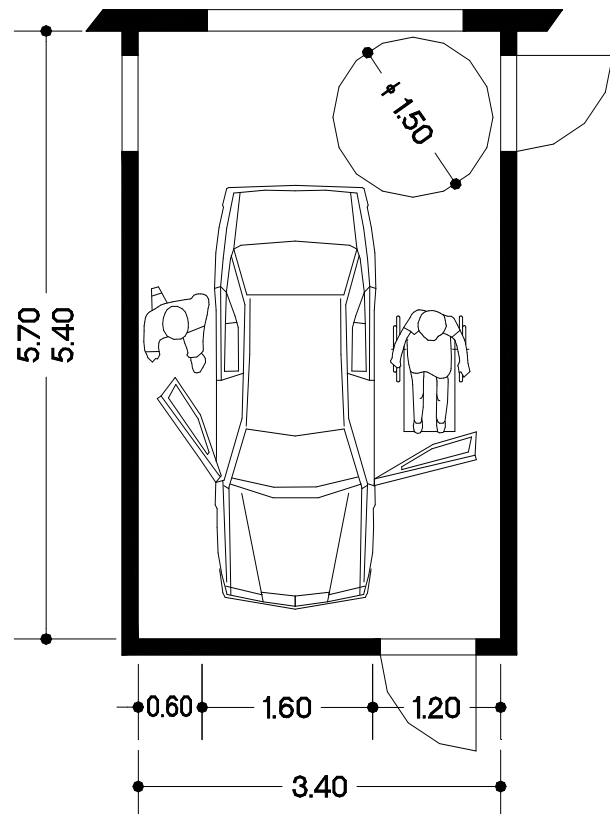
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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



**Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 et R 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.