

PLAN LOCAL D'URBANISME



Finistère

Règlement : Pièce écrite

PLU approuvé le : 05 mai 2008

1^{ère} modification approuvée le : 22 octobre 2008

2^{ème} modification approuvée le : 2 juillet 2009

3^{ème} modification approuvée le : 16 juin 2011

4^{ème} modification approuvée le : 10 octobre 2013

1^{ère} modification simplifiée approuvée le : 24 septembre 2015

2^{ème} modification simplifiée approuvée le : 10 décembre 2015

Arrêté de mise à jour des Servitude d'Utilité Publique en date du : 23 septembre 2015

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh	16
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui	28
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL	36
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut	43
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us	50
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .	56
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	57
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt du Billou	72
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	80
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	81
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	89
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	90
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh	102
ANNEXES.....	111
ANNEXE 1 : RÈGLES indicatives RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	112
ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS	114
ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)	117
ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	118

Ce règlement est établi conformément au Code de L'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme auquel il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

1. les clôtures ;
2. les démolitions dans le périmètre des monuments historiques classés ou inscrits ;
3. les coupes et abattages d'arbres ;
4. les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux industriels, de stationnement, agricole, abris de jardin, garages...
5. les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel ;
6. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
7. le stationnement des caravanes isolées (+ de 3 mois) ;
8. les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs ;
9. les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules ;
10. les carrières ;
11. les éléments du paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGLEMENT DES ZONES

Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en trois sections et quatorze articles. Ces sections sont les suivantes :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : occupations et utilisations interdites
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : emprise au sol des constructions
- Article 10 : hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain
- Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SANTEC.

PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. En application de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement.

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

Restent applicables les articles R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-3-2 (sites et vestiges archéologiques), R.111-4 (absence de desserte suffisante, stationnement et accès), R.111-14-2 (urbanisation dispersée), R.111-15 (documents supra-communaux) et R.111-21 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants)

3. 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",
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral 08 janvier 1982 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992,

- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme,

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en application des dispositions des articles L 142-3 et R 142-4 du Code de l'Urbanisme,
- des zones interdites au stationnement des caravanes par arrêté municipal du 03/07/1991, en application des dispositions de l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme,

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**

Les plans comportent aussi ou peuvent comporter :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments paysagers à préserver au titre de la loi Paysage ;
- les zones archéologiques recensées sur le territoire communal.

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

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre 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.

Sur la commune de SANTEC, 5 types de zones urbaines sont définis :

● Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 2 secteurs :

- **Uha** : secteur urbain dense, organisation en ordre continu, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat,
- **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu.

● Une zone **Ui** à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, comprenant un secteur spécifique :

- **Uic** : secteur spécifiquement destiné aux activités commerciales, artisanales et touristiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.

● Une zone **UL** à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.

● Une zone **Us** destinée à recevoir des équipements de santé (Institut Hélio-Marin de Perharidy).

● Une zone **Ut** à vocation d'activités touristiques.

II. Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres AU.

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

La zone **AU** est divisée en zones **1AU** et **2AU** suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation

● La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :

- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu
- **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
- **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif, qui correspond à la base nautique du Dossen,
- **1AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques, réservé à l'implantation d'H.L.L. et au stationnement isolé de caravanes.

● La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ; elle comprend notamment le sous secteur :

- **2AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques.

III. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Elle est délimitée au plan par des tiretés et est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A.

Elle correspond 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.

IV. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement.

Elles sont délimitées au plan par des tiretés et sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N.

Elle 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.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers :

- **Ne** destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping,
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions non agricoles déjà existantes,
- **Nmo**, délimitant une zone de mouillages (sur le Domaine Public Maritime),
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ('espaces remarquables').

V. Sur les documents graphiques figurent en outre :

- **Les vestiges archéologiques**, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un hachurage horizontal.
- **les bois, forêts, parcs classés** comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans le rapport de présentation.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. En application de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- des constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme qui sont dispensées de toute formalité au titre de ce code,
- des constructions mentionnées aux articles R.421-9 à R.421-12 du code de l'urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2. En application de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme, sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés,
- les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

3. En application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R.111-34 du code de l'urbanisme ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L.325-1 du code du tourisme,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements,
- les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- l'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

4. En application de l'article R.421-22 du code de l'urbanisme, dans les espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés comme devant être préservés en application de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R.146-2 du code de l'urbanisme doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Ces milieux devant être préservés sont les espaces classés en secteurs Ns.

Ces aménagements sont :

- a) 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- b) les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- c) la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques,
- d) à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher,
 - dans les zones de pêche, de cultures marines, de conchyliculture, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

5. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, un permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions du présent règlement.

6. En application de l'article R.421-9 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R.111-32 du code de l'urbanisme, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés,
- les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés,
- les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts,

- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

7. En application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,
- les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal,
- les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés,
- les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

8. En application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés,
- les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

9. En application de l'article L.421-7 du code de l'urbanisme, une déclaration préalable relative à des constructions, aménagements et travaux doit recevoir une opposition à son exécution ou se voir imposer

des prescriptions particulières si les travaux projetés ne sont pas conformes aux dispositions du présent règlement.

10. En application de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, à l'exception des constructions mentionnées à l'article L.421-5 de ce même code (faible durée de leur maintien en place ou caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre de ce code doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

11. En application des articles R.421-2 à R.421-8 du code de l'urbanisme, sont ainsi principalement dispensées de toute formalité :

- les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés,
- les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés,
- les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres,
- les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés,
- les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts,
- les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- le mobilier urbain,
- les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière,
- les murs de soutènement,
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois,
- ...

12. En application des articles L.441-1 et R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 05/05/2008 doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture autre qu'une clôture à vocation agricole ou forestière.

13. En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un **permis de démolir** les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine,
- **identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application du 7^o de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.**

14. En application de l'article L.421-6 du code de l'urbanisme, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

15. En application de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

16. En application de l'article 7 de l'article L.123-1, **tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU**, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation (permis de démolir notamment), doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

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

ADAPTATIONS MINEURES

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**" (article L.123-1 alinéa 13 du Code de l'Urbanisme).

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.

BÂTIMENTS SINISTRÉS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

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

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'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, stations de relevage, forages ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ZONES HUMIDES

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération et les villages ou hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 2 secteurs qui la composent :

- Le secteur **Uha** correspond au centre bourg. Il correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
Cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le "**Permis de Démolir**" y est **obligatoire** afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.
- Le secteur **Uhb** couvre les formes urbaines périphériques du bourg ou dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

L'aménagement de parc d'attraction.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Uh.2.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les sous-sols de toute construction, sauf étude préalable garantissant la mise en œuvre de techniques adaptées à l'environnement.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

La construction de dépendances (garage, abris de jardin, atelier,...) avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

L'implantation d'éolienne.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'extension ou la transformation de construction abritant des activités à nuisances 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.

L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum (3 m dans le cas de la desserte d'un seul logement), carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Uh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Les candidats à la construction devront intégrer dès l'origine de leur projet des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune, ou par tout autre organisme à qui elle aura délégué la compétence.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article Uh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 200 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article Uh.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 :

En secteur Uha, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées.

En secteur Uhb les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 25 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Pour tous les secteurs :

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur Uha les constructions devront s'implanter sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives latérales.

2. En secteur Uhb, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à trois mètres.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible en cas de parcelle en angle ou de haie existante.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Uh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

Article Uh.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol maximum
Uha	non réglementé
Uhb	50%

Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus.

Cependant, l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, ne doit pas excéder le pourcentage maximal défini ci-dessus.

Article Uh.10 : hauteur maximale des constructions

1- La hauteur maximale doit respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes et doit respecter :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Niveaux
Uha	7,5 m	7,5 m	10,5 m	R+1+C
Uhb (habitations individuelles)	3,5 m	3,5 m*	8 m	R+C
	6 m	3,5 m*	7 m	R+1
Uhb (autres constructions)	7,5 m	7,5 m	10,5 m	R+1+C

*Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

2- En secteur Uha : harmonie des hauteurs :

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti ;

Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur de faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës.

Dans les deux cas :

- la hauteur de faîtage doit être comprise entre les hauteurs des bâtiments contigus. Par exception, - lorsque le bâtiment est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de cet élément.
- Les pignons doivent être accolés.

Dépendances

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

hauteur maximale à l'égout des toitures*	hauteur maximale au faîtage
3 m	5 m

**ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Pour les « éléments du patrimoine architectural ou végétal à protéger » repérés au plan « des éléments à préserver au titre de la loi paysage » :

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Tous les travaux effectués sur un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent respecter le gabarit de cet élément. La hauteur à l'égout des toitures et la hauteur au faîtage d'un « élément du patrimoine architectural à protéger » ne peuvent être modifiés.

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

Article Uh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 30 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
Uha Uhb	<p>- Murets de parpaings enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1,20 m), pouvant être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) ou pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (qui sera plantée en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement).</p> <p>- Murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.</p>

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés ;
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article Uh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

Article Uh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance .

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone regroupant les activités à caractère principalement industriel / artisanal / commercial / tertiaire / de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

La zone Ui comprend le secteur :

- **Uic**, spécifiquement dédié aux activités commerciales, artisanales et touristiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.
Dans cette zone, sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect, sont compatibles avec la destination du secteur qui la compose.

Rappels

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ui.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

L'aménagement de parc d'attraction.

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Ui.2.

En secteur Uic :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article Ui.2

Article Ui.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

En secteur Uic, les constructions et installations doivent avoir **en rez de chaussée un usage commercial, artisanal et / ou touristique** (tels que par exemple les hôtels, restaurants, bars, ateliers et locaux d'expositions et/ou de vente d'artisanat d'art ou de produits locaux... à l'exception d'activités réputées polluantes).

Ces constructions et installations peuvent également comporter en plus des parties à usage d'habitation à l'étage (au 1^{er} étage, 2nd étage, et dans les combles aménageables) : Par exemple : commerces en rez de chaussée et logement à l'étage.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ui.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article Ui.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

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 l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ;
- ou à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à trois mètres.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article Ui.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article Ui.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Type de construction	hauteur	
	A l'égout des toitures	Au faîtage
Logement de fonction autorisé dans la zone	3,50 mètres	8,00 mètres
Autres constructions	7,50 mètres	10,50 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Article Ui.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

3. Clôtures

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone Ui, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

En zone Uic, les clôtures éventuelles seront constituées de murets enduits ou de moellons (Hauteur maxi. : 1,20 m), pouvant être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi. : 0,60 m) ou pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (qui sera plantée en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement).

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article Ui.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article Ui.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

Un minimum de 10% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération **sera traité en espaces verts**. Cette disposition ne s'applique pas à la zone Uic.

Les aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc, devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ui.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs, et de celles admises sous conditions à l'article UL.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées.

L'ouverture et l'extension de carrières.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article UL.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 4 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Article UL.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par

une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Article UL.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 l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparative.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

hauteur	
A l'égout des toitures	Au faîtage
3,50 mètres	8,00 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Article UL.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

Article UL.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 10% minimum de la surface parcellaire devra être plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UL.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

La zone Ut est affectée à des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes (campings, résidences de tourisme, parcs résidentiels de loisirs...).

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ut.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs Ut, sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Ut.2, ou autres que :

- les terrains de camping et de caravanage traditionnels,
- les constructions d'habitations de loisirs à gestion collective, les constructions à usage d'hébergement collectif à caractère touristique (de type PRL) ou de loisirs et les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et de services liés à un équipement touristique
- les complexes de loisirs,

Article Ut.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone Ut est justifiée pour des considérations d'ordre technique.
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ut.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Ut.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article Ut.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Ut.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article Ut.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Article Ut.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Article Ut.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article Ut.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

hauteur	
A l'égout des toitures	Au faîtage
3,50 mètres	8,00 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques.

B- Règles particulières

Pour des raisons d'insertion dans le site, une hauteur inférieure pourra être imposée.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

A titre exceptionnel, pour des raisons techniques ou architecturales, une hauteur supérieure pourra être admise.

Article Ut.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants

(notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Article Ut.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

Article Ut.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, **10% minimum** de la surface parcellaire devra être plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ut.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Us

La zone Us est destinée à recevoir des équipements de santé ; elle correspond à l'Institut Hélio-Marin de Perharidy.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article Us2, ou autres que :

- les constructions à usage de santé,
- les constructions à usage d'hébergement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Us.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- les équipements d'accueil, logements de fonction et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de la zone (notamment les locaux d'entretien des équipements propres à la zone),
- les commerces et services strictement liés à l'activité générale de la zone,
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires à la mise en valeur et à la gestion du secteur,
- L'extension, la modification et la reconstruction après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger qu'elles engendrent et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les aires de stationnement, liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Us.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article Us.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article Us.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Us.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article Us.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 3 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Article Us.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

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

Article Us.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Us.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Us.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Article Us.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

Article Us.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Us.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone **AU** est constituée par les parties du territoire de la commune équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones **AU** sont hiérarchisées comme suit :

- **Zones 1AU** : Elles sont opérationnelles immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et/ ou les Orientations d'Aménagement,
 - **Zones 2AU** : Elles sont urbanisables à moyen ou long terme car elles ne disposent pas en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme).
- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 4 secteurs :
- **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
 - **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services,
 - **1AUL** : secteur à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif, qui correspond au centre de glisse et de voile (centre nautique du Dossen),
 - **1AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques, réservé à l'implantation d'H.L.L. et au stationnement isolé de caravanes. (**voir règlement spécifique**),

N.B. : Les secteurs indicés 'a' présentent de fortes contraintes à l'assainissement individuel.

La zone 2AU comporte le sous-secteur suivant :

- **2AUt** : secteur à vocation d'activités touristiques.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis aux documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans l'ensemble des zones 1AUhb sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

L'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

L'aménagement de parc d'attraction.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article AU.2.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

Les sous-sols de toute construction, sauf étude préalable garantissant la mise en œuvre de techniques adaptées à l'environnement.

Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

La construction de dépendances (garage, abris de jardin, atelier,...) avant la réalisation de la construction principale.

Les abris de jardins détachés de la construction principale, de plus de 20 m² d'emprise au sol et de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

L'implantation de plus de 2 dépendances par unité foncière.

L'implantation d'éolienne.

2. En secteur 1AUi sont interdits :

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AU.2 ;

Les constructions d'ateliers d'élevages agricoles ;

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;

L'aménagement de parc d'attraction ;

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article 1AU.2.

3. En secteur 1AUL sont interdits :

Les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau et sont exclusivement destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, strictement nécessaires au fonctionnement du centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen.

Article AU.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dispositions applicables aux zones 1AU et 2AU :

Sont admis dans l'ensemble de la zone AU (1AU et 2AU) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général,
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions applicables à la zone 1AU :

Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Dans le secteur 1AUhb à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont admis :

- L'extension ou la transformation de construction abritant des activités à nuisances 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.
- L'implantation de dépendances, sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.

Dans le secteur 1AUhba à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont seuls admises les extensions ou transformations de l'habitat existant qui sont sans influence sur l'assainissement individuel en place ; les autorisations de construire de l'habitat nouveau sont subordonnées à la réalisation d'un réseau d'assainissement (collectif ou semi-collectif).

Dans le secteur 1AUi sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

Dans le secteur 1AUL, sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone :

- **Les constructions et installations qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau et sont exclusivement destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, strictement nécessaires au fonctionnement du centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen** (y compris les locaux techniques pour surveillance et gardiennage).

3. Dispositions applicables à l'ensemble des zones 2AU :

Les zones 2AU peuvent devenir constructibles après modification (ou révision) du PLU suivant la procédure réglementaire. A cette occasion, la vocation et le règlement applicable aux zones seront définis.

Dans cette zone, un schéma d'aménagement d'ensemble qui préfigure l'organisation urbaine future souhaitée est nécessaire préalablement à la délivrance d'autorisations d'occupation des sols.

Dans l'immédiat, seuls pourront être admis en zone 2AU sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone en la rendant impropre à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- la construction ou l'extension d'équipement et ouvrages techniques d'intérêt général,

- la reconstruction ou l'aménagement après sinistre des constructions existantes. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

De plus, l'ouverture de ces zones devra se faire dans le cadre des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée, carrossable en tout temps, de :

- **4 m de largeur au minimum (3 m dans le cas de la desserte d'un seul logement) pour les zones 1AUhb ;**
- **5 m de largeur au minimum pour les zones 1AUi ;**
- **4 m de largeur au minimum pour les zones 1AUL.**

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent (exemples : créneau de croisement, aire d'attente aménagée à une extrémité de la voie visible de l'autre...).

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Hors agglomération, en bordure des voies départementales, à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales (délibération du Conseil Général du 25 mai 1984).

Les accès et voies de desserte figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les accès et voie de desserte figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

Article AU.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

En cas de risque d'inondation par les eaux de ruissellement, l'implantation de locaux en sous-sol accessibles par l'extérieur situés trop bas par rapport à la cote du réseau d'eaux pluviales peut être interdite si aucun dispositif d'évacuation ne peut être assuré.

Les candidats à la construction devront intégrer dès l'origine de leur projet des dispositifs de récupération des eaux pluviales.

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article AU.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif une surface minimale de 200 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.

Article AU.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU :

1. En secteur 1AUhb, les constructions doivent être édifiées :

- à une distance comprise entre 0 et 25 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

2. En secteur 1AUi, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ;
- ou à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

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

3. En secteur 1AUL, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

4. Pour tous les secteurs :

L'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteur 1AUhb, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à trois mètres

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin... réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible en cas de parcelle en angle ou de haie existante.

2. En secteur 1AUi et 1AUL, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparative.

3. Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de

- télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article AU.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article AU.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de :

Secteur	Emprise au sol
1AUhb	50%

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article AU.10 : hauteur maximale des constructions

1. Pour la zone 1AUhb, la hauteur maximale des constructions et annexes ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faîte	Niveaux
1AUhb (habitations individuelles)	3,5 m	3,5 m*	8 m	R+C
	6 m	3,5 m*	7 m	R +1
1AUhb (autres constructions)	7,5 m	7,5 m	10,5 m	R+1+C

*Pour les maisons d'architecture d'expression contemporaine, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur à l'égout	Hauteur au faîte
3 m	5 m

2. Pour la zone 1AU_i, hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

Type de construction	hauteur	
	A l'égout des toitures	Au faîtage
Logement de fonction autorisé dans la zone	3,50 mètres	8,00 mètres
Autres constructions	9,00 mètres	12,00 mètres

3. Pour la zone 1AUL, hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder :

hauteur	
A l'égout des toitures	Au faîtage
3,50 mètres	8,00 mètres

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

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

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article AU.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 30 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Réglementation spécifique à la zone 1AUL (correspondant au centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen)

Rappel : Dans cette zone, seules peuvent être autorisées les constructions et installations qui nécessitent la proximité immédiate de l'eau, et qui sont exclusivement destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés strictement nécessaires au fonctionnement du centre de glisse et de voile de la base nautique du Dossen (y compris les locaux techniques pour surveillance et gardiennage).

Dans cette zone, toute construction ou installation devra s'insérer le plus naturellement possible dans le paysage, et devra présenter une volumétrie simple et une architecture respectueuse du site et de l'environnement.

4. Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

- **Les clôtures en zones 1AUhb :**

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

Secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
1AUhb	<p>- Murets de parpaings enduits ou de moellons (Hauteur maxi : 1,20 m), pouvant être surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,60 m) ou pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (qui sera plantée en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement).</p> <p>- Murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2 m au-dessus du niveau de la rue.</p>

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées :

- les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés ;
- les grillages et les plaques de bois ou PVC préfabriquées.

Sinon, les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, non enduits ou non peints,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

• **Les clôtures en zones 1AUL :**

- Sont préconisées : Les ganivelles, et les clôtures réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement, ainsi que les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

• **Les clôtures en zones 1AUi :**

Les clôtures en limites de voirie et d'espaces publics ne sont pas obligatoires.

Clôtures sur voie

Au sein d'une même zone 1AUi, les clôtures éventuelles seront toutes de type identique, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures en limites séparatives en zone 1AUi

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Article AU.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

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

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé

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

Article AU.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant au plan de zonage doivent être respectés (principe de conformité).

Les principes d'espace public / d'espace libre figurant dans les orientations d'aménagement doivent être respectés mais sont indicatifs (principe de compatibilité).

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt du Billou

La zone **1AUt** du Billou, à vocation d'activités touristiques, est **réservée à l'implantation d'H.L.L. et au stationnement isolé de caravanes de moins de 3 mois par an (consécutifs ou non), ou de 5 mois maximum (consécutifs ou non) avec autorisation du Maire.**

Elle est opérationnelle immédiatement car elle dispose en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, et d'électricité, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUt.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article AUt.2, ou autres que :

- les **Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) de 40 m² d'emprise au sol maximum**,
- **le stationnement isolé des caravanes** pendant moins de trois mois par an, consécutif ou non, ou pendant moins de 5 mois par an, consécutif ou non, avec autorisation du Maire,
- **l'implantation de plus de 2 H.L.L. par parcelle.**

Article 1AUt.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme.

Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.

Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile :

- les **équipements publics et d'intérêt collectif** ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
- les **modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes**, ainsi que leurs annexes et dépendances sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur,
- les **modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes** d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur,
- Les **abris de jardin d'une emprise au sol de 10 m² maximum, à l'exclusion de tout autre type de dépendance.**

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUt.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

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

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

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

2. Accès

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article 1AUt.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

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

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

En cas d'insuffisance des réseaux pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou 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.

Les candidats à la construction **devront intégrer dès l'origine de leur projet des dispositifs de récupération des eaux pluviales** avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Article 1AUt.5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la surface ou la configuration du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif **une surface minimale de 200 m² sera exigée à l'aval du dispositif d'assainissement projeté.**

Article 1AUt.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, ces règles ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article 1AUt.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins de 3 mètres. Des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, station de pompage, forage ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article 1AUt.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Article 1AUt.9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même parcelle sera de 10%, auvents et terrasses amovibles exclus.

De plus, dans tous les cas, les **Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) ne devront pas dépasser 40 m² d'emprise au sol maximum**,

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Article 1AUt.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur apparente maximale des constructions (dont les H.L.L.), mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) **ne peut excéder 4 mètres**.

En outre, la hauteur de la construction en elle-même (dont les H.L.L.) **ne peut dépasser 3,70 mètres**.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.

Article 1AUt.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

Rappel de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

3. Aspect extérieur des Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)

Afin d'être économe en énergie (éclairage et chauffage), **les H.L.L. auront obligatoirement leur façade principale orientée au sud ou sud-ouest.**

Les toitures seront à deux pans, et de couleur foncée.

4. Dispositions concernant les clôtures

Les clôtures sur voie et sur limites séparatives seront **exclusivement** constituées de **haies vives** convenablement entretenues, d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m.

5. Dispositions concernant les espaces circulés et de stationnement (automobiles)

Les **espaces circulés et de stationnement doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :

- l'utilisation de **matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux**,
- la réduction des emprises des voies de circulation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Article 1AUt.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article 1AUt.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux, et ne devront en aucun cas être constituées de revêtement imperméables.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

Le remplacement des éléments naturels éventuellement détruits par des plantations en nombre et qualité équivalente pourra être exigée. Il en sera de même des talus plantés existants.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1AUt.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles, aux constructions, installations et équipements liés et nécessaires à ces activités.

Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2) :

- 1/ toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- 2/ toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- 3/ Les éoliennes situées dans les espaces proches du rivage.

4/ En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont également interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage** ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage de **logement de fonction**. On entend par « **logement de fonction** » des constructions à usage d'habitation, d'annexe et de dépendances destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation.
Le logement de fonction peut être localisé soit à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation, soit, dans le cadre d'une urbanisation existante (hameau, groupe d'habitations) à une distance que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole.
- les extensions limitées, les annexes et dépendances,
- les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- les constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles, aquacoles et florales bénéficiant d'une bonne intégration paysagère ;
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface ;
- 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 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement ;
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

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

- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés ni nécessaires à l'agriculture, spécifiquement désignés aux documents graphiques par une étoile (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article A.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article A.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Recul par rapport aux voies départementales :

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- **25 m par rapport à l'axe de la RD 75 (routes de 2^{nde} catégorie).**

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2- Autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

3- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;

- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A.10 : hauteur maximale des constructions

Logements de fonction :

La hauteur maximale des logements de fonction ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte	Niveaux
A	3,5 m	8 m	R+C

* ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Dépendances aux logements de fonction :

Les dépendances (toiture à pan(s) incliné(s)) ne devront pas dépasser une hauteur maximale de :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout des toitures
5 mètres	3 mètres

Les dépendances à toiture terrasse ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

R.111-21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants. Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

3. Clôtures

Règle générale

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de talus lorsqu'ils existent. Ces éléments seront maintenus de façon impérative si ils ont été répertoriés au document graphique comme "élément à préserver au titre de la loi paysage".

Les clôtures des maisons d'habitation / logements de fonction :

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murets enduits des 2 côtés ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Clôtures sur limites séparatives

Sont préconisées : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 1,8 m et constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article A.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admissibles dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article A.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère. Le maintien de la végétation existante pourra être exigée.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N constitue les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité de sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N couvre les sites les plus sensibles de la commune et est destinée à demeurer à dominante naturelle et non constructible.

Elle comprend les secteurs particuliers :

- **Ne** destiné aux équipements d'épuration des eaux usées,
- **NL**, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que d'aire naturelle de camping. Ce secteur comporte un sous-secteur particulier **NL1** qui correspond au site de Mentoul.
- **Nmo**, délimitant une zone de mouillages (sur le Domaine Public Maritime),
- **Ns**, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme ('espaces remarquables'),
- **Nh (voir règlement spécifique)**, affecté à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des secteurs indicés (in), les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1. Sont interdits en secteur N :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises à l'article N.2.

Les installations classées à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

L'aménagement de parc d'attraction.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Uh.2.

L'installation d'éolienne.

2. Sont en outre interdites pour tous les secteurs de la zone N, sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, les installations et constructions, sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau autorisées par ailleurs à l'article N.2. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

4. Sont interdits en secteur Ne, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas lié à la station d'épuration des eaux usées.

5. Sont interdits en secteur NL, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec des activités de loisirs à dominantes naturelles. En sous-secteur **NL1** (qui correspond au site de Mentoul), toute construction sera interdite.

6. Sont interdits en secteur Nmo, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec des activités liés à la zone de mouillages autorisés.

7. En secteur Ns sont interdits toutes constructions ou installations et tous travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N.2.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis dans le secteur N

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie.) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les retenues collinaires et ouvrages de gestion des eaux pluviales dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.

L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON nouvellement créée sera limitée à 25 m² de SHON.

Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.

La construction d'une seule annexe ou d'une seule dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faîtage sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.

2. Sont admis en secteur Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et du décret du 29 mars 2004 (article R.146-2 du Code de l'Urbanisme), les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) 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 ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité

immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Peuvent être également admis en secteur Ns : les installations, les constructions, les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et aérienne et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodrômes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Peuvent être également admises dans la bande des 100 mètres, à titre dérogatoire, la reconstruction d'une partie des constructions ou équipements existants :

« afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement. Ce schéma sera approuvé, après enquête publique, par décret en Conseil d'État, après avis de la commission des sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnés au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique » (article L.146-6-1 du Code de l'Urbanisme). »

3. Sont admis dans le secteur Nmo, sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'état d'un titre d'occupation appropriée :

Les équipements publics ou privés d'intérêt général ou collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).

Les installations nécessaires aux activités de pêche, aux établissements de cultures marines de production, à l'exclusion des magasins de vente, salles de dégustation, locaux de gardiennage et habitation dans le respect des dispositions du décret n°83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement (décret n°91-1110 du 22 octobre 1991), ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

Les aménagements et équipements légers d'intérêt balnéaire, nautique et de loisirs.

Les utilisations du sol relevant des activités extractives bénéficiant d'une autorisation spécifique.

Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du DPM.

4. Sont admis dans le secteur NL :

Les travaux de mise aux normes des bâtiments existants, liés aux activités de loisirs à dominantes naturelles.

L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserves que les bâtiments soient situés en dehors de la bande des 100 mètres ; la SHOB nouvellement créée sera limitée à 25 m².

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article N.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article N.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article N.5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Recul par rapport aux voies départementales :

Hors agglomération, le recul minimal des constructions, est de :

- **25 m par rapport à l'axe de la RD 75 (routes de 2^{nde} catégorie).**

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 m** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

2- Pour les autres voies communales :

Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de **5 mètres**.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants ne devront pas dépasser les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un

élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

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

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
- hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
- toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°;
- largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
- faible débord de toiture (< 30 cm) ;
- souches de cheminées maçonnées ;
- fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murets enduits des 2 côtés ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Clôtures sur limites séparatives

Sont préconisées : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 1,8 m et constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article N.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admisses dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article N.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**Article N.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

A l'intérieur des zones A, la zone Nh est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes (le changement de destination pour création de logements nouveaux n'étant possible que pour les bâtiments situés en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole), 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....).

Cette zone est soumise aux dispositions énoncées à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir que le **"Permis de Démolir" y est obligatoire** afin d'assurer la protection du patrimoine bâti ancien.

RAPPELS

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés aux articles R.421-11 et R.421-15 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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).

A l'intérieur des secteurs indicés (in) définis au documents graphiques et soumis à un risque connu d'inondation, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Nh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature à l'exception de celles admises sous conditions à l'article Nh.2.

Le stationnement isolé des caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, visé à l'article R.421-23 d du Code de l'Urbanisme excepté :

- dans les bâtiments régulièrement aménagés à cet effet ou affecté au garage collectif de caravanes,
- dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

Toutes formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou d'hébergements légers de loisirs soumis à autorisation.

Le camping isolé ou le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les périmètres délimités par arrêtés d'interdiction conformément aux articles R.111-38, R.111-39 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'extension de carrières.

L'aménagement de parc d'attraction.

Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme liée à une construction permise dans la zone, ou prévus à l'article Uh.2.

L'installation d'éolienne.

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont également interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage** ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

Article Nh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont admis sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement (qualité des sites, des milieux naturels, des

paysages) et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone et que l'intérêt général le justifie :

Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées et notamment :

- les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de cinq unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'Eau.

Les installations liées à la recherche minière.

2. Sont admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves :

- qu'ils respectent par leur localisation, l'activité et l'économie agricole, les préoccupations d'environnement, notamment la protection des milieux naturels et activités agricoles auxquels ils ne devront pas apporter de contraintes supplémentaires,
- qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle, notamment les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés,
- qu'ils n'imposent pas à la commune soit la réalisation d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics,
- qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse.

Seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

- La restauration sans changement de destination des habitations existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension mesurée d'une habitation existante. La SHON nouvellement créée sera limitée à 25 m².
- Les changements de destination avec restauration dans les volumes existants, des bâtiments désaffectés d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines.
- La construction d'une seule annexe ou d'une seule dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faîtage sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB nouvellement créée sera limitée à 25 m² ;

- 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 ;
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt 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.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Article Nh.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel

1. Adduction en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront raccordées sur le réseau public d'évacuation. En absence ou insuffisance du réseau les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté.

3. Eaux usées

Ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Ainsi, les permis de construire ne pourront être délivrés que dans les zones qui font l'objet d'une aptitude établie par le PLU ou, plus ponctuellement, sur des terrains dont l'aptitude a été certifiée par un organisme qualifié, à la charge du demandeur.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

4. Raccordements aux réseaux

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, non destinés à desservir une construction ou installation soit autorisée, soit existante et ayant été soumise à autorisation préalable.

Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères, à l'exclusion de tout autre utilisation.

Article Nh.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Nh.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Recul par rapport aux voies départementales :

Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la RD 75 est de 25 mètres.

Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité).

Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

2- Autres voies communales :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions autorisées à l'article Nh.2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies. Le recul minimum des dépendances, par rapport à l'alignement existant des autres voies ou places publiques ou à l'alignement futur, est de 5 m.

Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement soit garantie.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh.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).

3- Il n'est pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tel que les églises, les monuments, les équipements techniques (silos, éoliennes), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en

Article Nh.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article Nh.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 m au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Nh.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nh.10 : hauteur maximale des constructions

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants ne devront pas dépasser les hauteurs et volumes des anciens édifices.

Les surélévations permettant de créer un étage habitable sont interdites.

Article Nh.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

1. Eléments du patrimoine paysagé

Au titre de la loi Paysage, sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L.123-1. Pour l'ensemble de la zone, les haies, éléments végétaux isolés intéressants ou talus bocagers existants (notamment en limite séparative ou en bordure de voie) répertoriés sur le document graphique 'Patrimoine paysager' seront conservés et entretenus.

2. Généralités

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

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :
 - simplicité des volumes : plan de base rectangulaire évitant les trop nombreux décrochements ;
 - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ;
 - toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45°;
 - largeur maximum des pignons de 8 mètres ;
 - faible débord de toiture (< 30 cm) ;
 - souches de cheminées maçonnées ;
 - fenêtres en rampant de toiture encadrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.

Toute architecture traditionnelle non locale est interdite.

4. Les architectures d'expression contemporaine ne sont pas soumises aux règles énoncées ci-dessus. On entend par architecture « d'expression contemporaine » toute architecture qui ne fait pas référence à l'architecture « traditionnelle » référencée ci-dessus et à toute autre architecture traditionnelle d'autres régions de France ou d'ailleurs dans le monde.
5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
6. Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc.,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

3. Clôtures

Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes :

- murets enduits des 2 côtés ou de moellons (hauteur maxi : 1 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants,
- les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales.

Clôtures sur limites séparatives :

Sont préconisées : sont préconisées les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégées par un grillage discret.

Sinon, elles seront d'une hauteur maximale de 1,8 m et constituées :

- d'un mur enduit des 2 côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmonté d'un grillage,
- de plaques de bois préfabriquées.

Feront l'objet d'interdiction pour les clôtures :

- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...).

Article Nh.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier (admises dans la zone) et à leur fréquentation, sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Article Nh.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet d'une intégration paysagère.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente peut être exigé. Il en va de même des talus plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Nh.14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : RÈGLES INDICATIVES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PRÉVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Studio - 2 pièces - 3 pièces - 4 pièces et plus • Groupe d'habitations • Maison individuelle hors lotissement • Lotissement à usage d'habitation • Foyer de personnes âgées • Logements locatifs avec prêt aidé par l'état 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement) - 1,5 places par logement) + 1 place banalisée pour - 2 places par logement) 4 logements - 2,5 places par logement) - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements - 2 places par logement - 2 places par logement dont 1 au moins sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour 4 logements - 1 place pour 5 logements - aucune place n'est imposée
ACTIVITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de <ul style="list-style-type: none"> - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface hors oeuvre brute - 30% de la surface hors oeuvre brute - pas de minimum - minimum de 3 places par 100 m² de surface de vente - maximum 1,5 fois la SHON des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places par 100 m² de surface de vente réalisée - 60% de la surface hors oeuvre nette - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. - 1 place par chambre
ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none"> • Établissement d'enseignement du 1^{er} degré • Établissement d'enseignement du 2^{ème} degré * • Établissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire * • Stade - Terrain de sports * • Salle de spectacle, de réunions * • Lieu de culte • cinémas • Autres lieux recevant du public 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe - 2 places par classe * - 100% de la surface hors oeuvre nette - 50% de la surface hors oeuvre brute - 10% de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme - 50% de la surface hors oeuvre nette

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

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

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

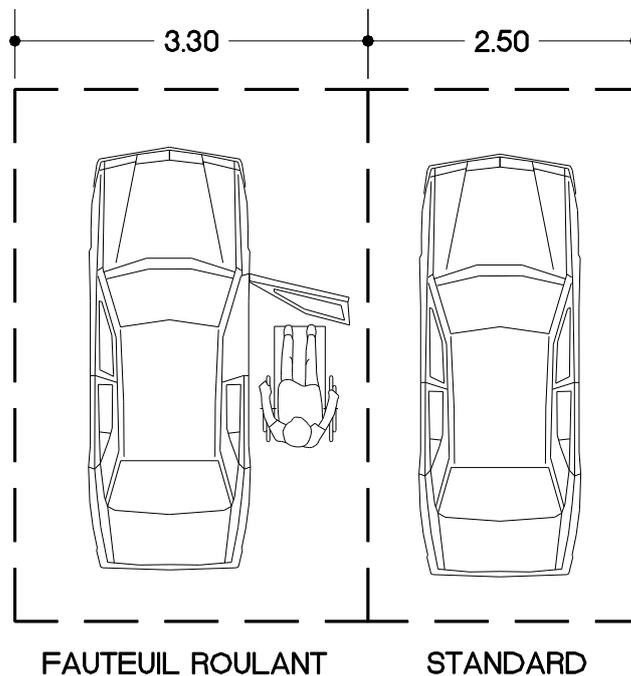
AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

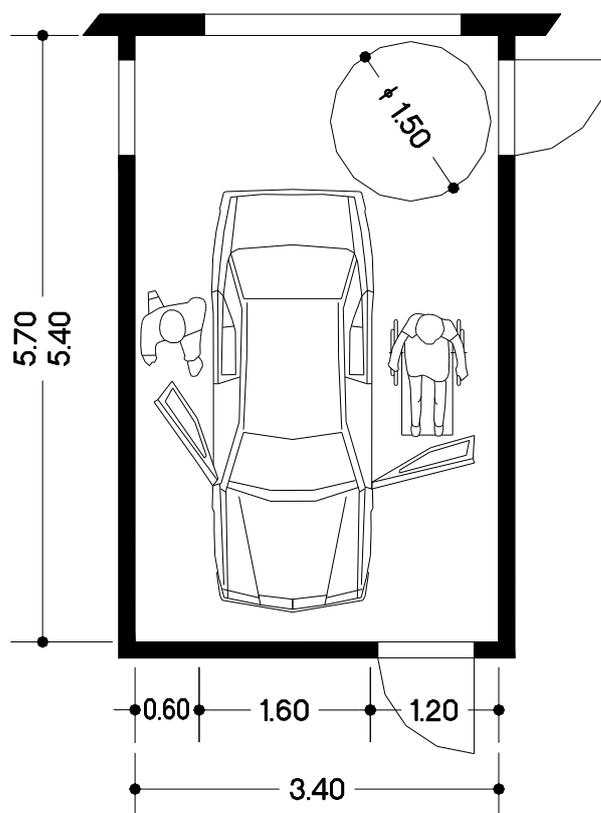
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



ANNEXE 2 : QUELQUES DEFINITIONS

Annexe : construction accolée à la construction principale.

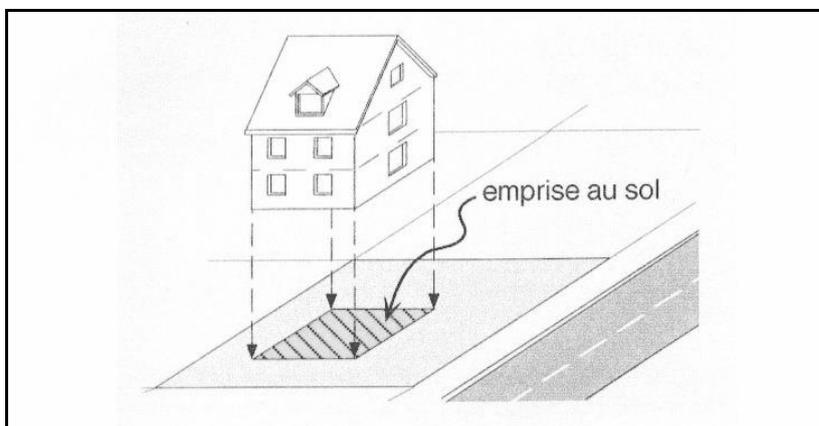
Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...)

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Croupe : extrémité d'un toit sans pignon constitué par un versant de toit assurant la liaison entre ceux des deux grands côtés du toit. Ce versant peut être droit, courbe ou à plusieurs pans.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

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



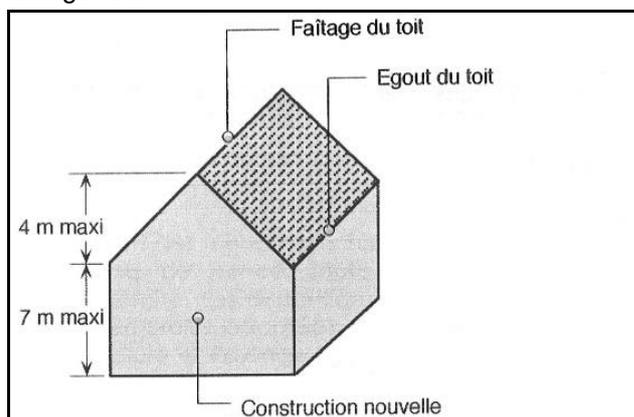
Faîte : sommet d'une construction

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

Cas général



Coefficient d'Occupation des Sols : c'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptibles d'être construite par mètre carré de terrain.

SHOB : la Surface Hors Œuvre Brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (y compris l'épaisseur des murs).

SHON : La Surface Hors Œuvre Nette d'une construction est égale à la Surface Hors Œuvre Brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus. Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Unité foncière : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques (articles 6 des zones)

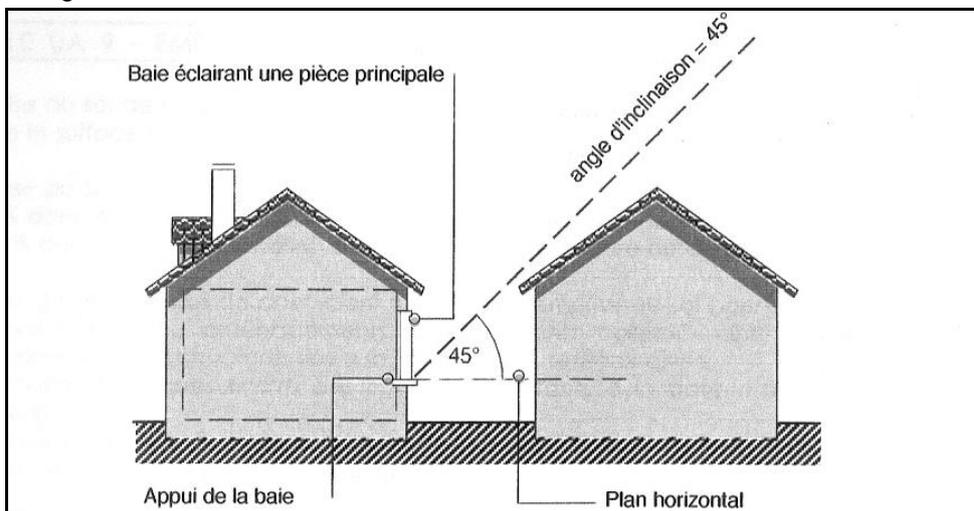
Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

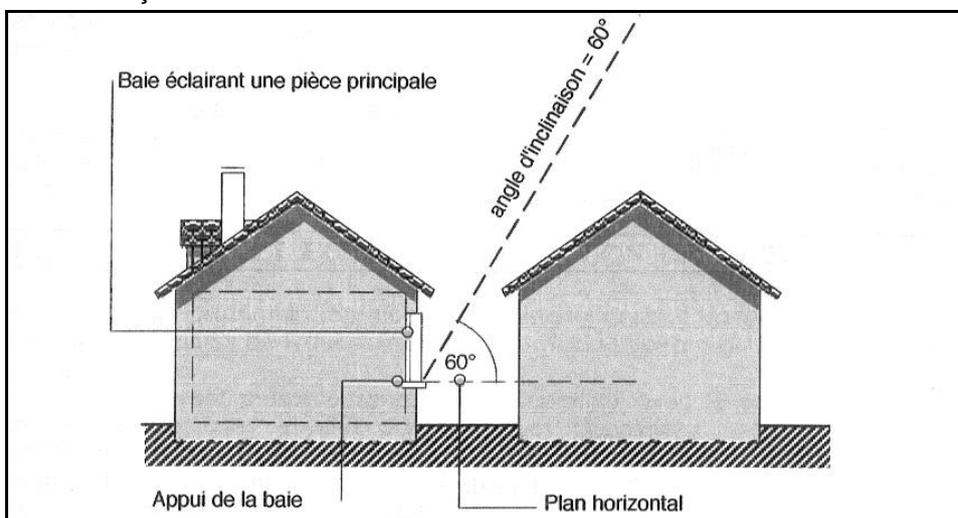
Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés, ...

ANNEXE 3 : RÈGLES RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ (ARTICLES 8)

Cas général



Cas de la façade la moins ensoleillée à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade



ANNEXE N°4 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTÉES OU NON SUR TALUS

Le traitement paysager des haies plantées ou non sur talus

1. Les principes généraux pour toutes plantations

Les nouvelles plantations auront pour fonction de créer une ambiance intime bocagère, d'insérer les constructions dans le paysage naturel et donc de constituer l'arrière plan végétal de l'architecture, de jouer le rôle d'écran phonique et visuel grâce aux plantations massives et abondantes et de matérialiser visuellement les limites du parcellaire et donc de recréer des lignes de force dans le paysage.

Pour obtenir un meilleur reprise de la végétation et un effet visuel important, les végétaux utilisés devront suivre plusieurs principes :

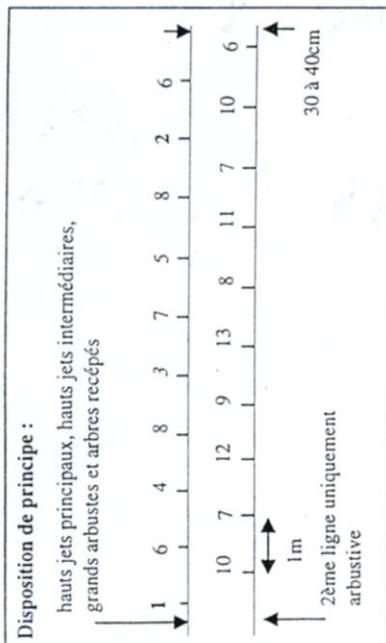
- être en priorité des espèces du pays, bien adaptées au climat et au sol ;
- associer plusieurs essences végétales. Leur composition imitera dans leur principe les associations végétales des haies naturelles et des lisières de la région ;
- avoir une couverture du sol au moins pendant 3 années, par paillage naturel (panneaux de fibres végétales, écorces, compost).

L'association de plusieurs essences constituant un écran végétal donne :

- une meilleure harmonie paysagère. L'association de végétaux permet de varier les teintes et une meilleure intégration dans le paysage environnant,
- un meilleur garnissage. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et plus efficace. Les arbustes buissonnants assureront la protection de la base de la haie,
- une meilleure résistance aux maladies et aux parasites. Ainsi, si une espèce végétale est atteinte et disparaît, les autres plus résistantes occuperont l'espace. Le mélange des essences permet d'éviter une contamination rapide.

Exemple de la composition d'une haie sur talus :

Végétaux pour une haie : 2/3 caduque, 1/3 persistante



Arbres de hauts jets principaux :

- 1- Chêne pédonculé
- 2- Merisier

Arbres de hauts jets intermédiaires :

- 3- Alisier torminal

Arbustes de grandes tailles à mener en taillis sur souche :

- 4- Châtaignier
- 5- Charme commun
- 6- Sureau noir
- 7- Noisetier
- 8- Troène commun
- 9- Houx

Arbustes de petites tailles :

- 10- Genêts à balai
- 11- Fragon
- 12- Viorne lantana
- 13- Prunellier

Les tableaux ci-après indiquent quelques exemples d'essences à utiliser pour réaliser les séquences de végétaux des haies bocagères et leur mode de conduite. Les plantations de feuillus variés caducs et persistants devront être en continuité avec la végétation voisine. On évitera de constituer une haie monospécifique, uniforme comme un mur.

2. La composition d'une haie vive plantée ou non sur talus

La composition de base d'une haie vive, plantée ou non sur talus est la suivante :

haie libre : 2/3 caduque, 1/3 persistante

- Des arbres menés en haut jet principaux et intermédiaires.

Ils constitueront l'ossature de base de la haie. On veillera à installer des arbres à croissance rapide (haut jet intermédiaire) dont le rôle est de garnir plus rapidement la haie, laissant plus d'espace aux arbres de haut jet principaux (à croissance plus lente). Ils seront espacés de 8 à 12m.

- Des arbres menés en taillis ou cépées, de taille moyenne ou à croissance lente, permettront de garnir les espaces laissés entre les arbres de haut jet.

- Des arbustes buissonnants caducs et persistants, de grandes et petites tailles, qui auront pour fonction de combler la base de la haie et les espaces non garnis par les arbres menés en cépée.

Cf. exemple de composition ci-contre.

Arbres de grande taille conduits en haut jet

espèces	Feuillage	Forme possible	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
<i>Quercus pedunculata</i>	Caduc, Mar.	HJ, HJI	15 à 20m	Moyenne
<i>Castanea sativa</i>	Caduc	HJ, HJI, C	15 à 20m	Moyenne
frêne commun	Caduc	HJ, C	15 à 20m	Rapide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Caduc	HJ, HJI	12 à 17m	Rapide
Aletrisier	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
<i>Prunus avium</i>	Caduc	HJI	10 à 15m	Moyenne
Alisier torminal	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne
<i>Sorbus torminalis</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne
Charme commun	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne
<i>Carpinus betulus</i>	Caduc	HJI, C, GA	10 à 15m	Moyenne

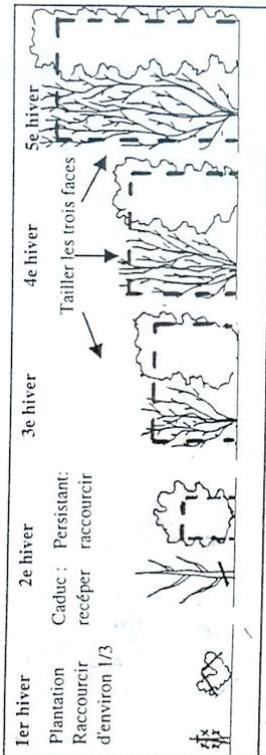
Légende :

- HJ : Haut Jet
- HJI : Haut Jet Intermédiaire
- C : Cépée
- GA : Grand Arbuste
- Vitesse de croissance :
- Rapide : plus de 60 cm/an
- Moyenne : de 20 à 60 cm/an
- Faible : moins de 20 cm/an

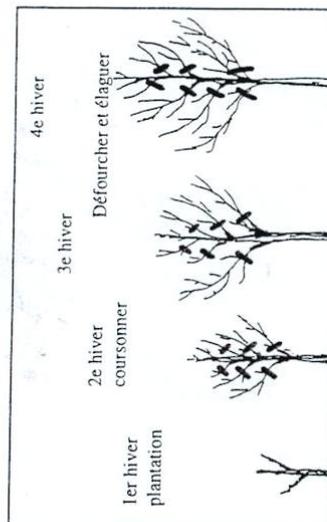
Arbustes de petite taille à feuillage persistant

Espèces	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Ajonc d'europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Persistant	1 à 2 m	Moyenne
Fragon (<i>Ruscus aculeatus</i>)	Persistant	0,5 à 1 m	Lente
Genêt à balais (<i>Sarothamnus scoparius</i>)	Persistant	1 à 2 m	Rapide

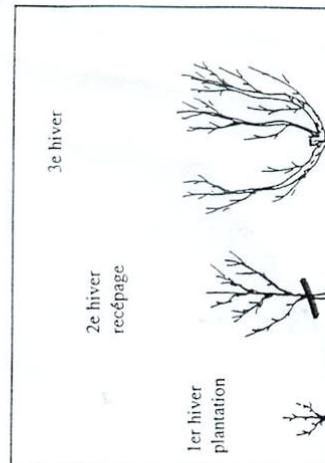
Conduite d'une haie libre :



Conduite d'un arbre en haut jet



Formation d'une cépée sur souche



Arbustes de grande taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
<i>Albépine monogyne</i>	Caduc	4 à 8 m	Rapide
<i>Crataegus monogyna</i>	Caduc	2 à 6 m	Rapide
Coisacier	Caduc	3 à 6 m	Rapide
<i>Corylus avellana</i>	Persistant	2 à 8 m	Moyenne
Ormeau noir	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide
<i>Sambucus nigra</i>	Semi-Persistant	2 à 4 m	Rapide
Loix	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
<i>Ilex aquifolium</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Orme commun	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide

Arbustes de petite taille	Feuillage	Hauteur à l'âge adulte	Vitesse de croissance
Arbuste mâle	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
<i>Cornus mas</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Busain d'europe	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
<i>Evonymus europaeus</i>	Caduc	1 à 4 m	Moyenne
Prunellier	Semi-Persistant	1 à 2 m	Moyenne
<i>Prunus spinosa</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Orme lanтана	Caduc	1 à 2 m	Moyenne
<i>Viburnum lantana</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide
Orme obier	Caduc	1 à 4 m	Rapide
<i>Viburnum opulus</i>	Caduc	1 à 4 m	Rapide