PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GUEGON

4 REGLEMENT

Approuvé par délibération du conseil municipal du 25.09.2009
Modifié le 26.11.2010

par le Maire : Mr SAMSON Joseph

E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex

SOMMAIRE

		Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		10
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua	11
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ub	16
Chapitre III	Règlement applicable aux zones Ui	22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		27
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AU	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	36
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		38
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	39
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESETIERES		46
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Na et Np	47
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nh	53
Chapitre III	Règlement applicable aux zones N⁄	57
Chapitre IV	Règlement applicable aux zones Nr	61
ANNEXES :		**65**
Annexe 1 – règles relatives au calcul des places de stationnement		66
Annexe 2 – liste exhaustive des végétaux admis en zone Ui		67

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

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

* les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

* le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de l'OUST, pris par arrêté préfectoral du 16/06/2004 et qui est reporté dans l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

* les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juille t 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

* les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1 992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application (cf Code de l'environnement),

* les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

* les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

* les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1.12.2003 et de l'arrêté ministériel du 30.5.1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

* 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 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

* Les dispositions de la charte « Agriculture et urbanisme » signée conjointement le 24 janvier 2008 par la chambre d'Agriculture, le Président de l'Association des Maires, le Président du conseil Général et le Préfet et dont l'objectif est la préservation de l'activité agricole et la gestion économe de l'espace.

* La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tel : 02.99.84.59.00)

* L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

* La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322 ».

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

* des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

* des secteurs identifiés au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

* des sentiers de randonnée dont la continuité doit être garantie et le long desquels les talus et murets doivent être conservés dans la mesure du possible.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

a) Les zones urbaines dites "zones U"

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

b) Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones 1AU sont immédiatement constructibles tandis que les zones 2 AU nécessitent une modification ou une révision du PLU pour devenir constructibles.

c) Les zones agricoles dites "zones A"

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

d) Les zones naturelles et forestières "zones N"

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

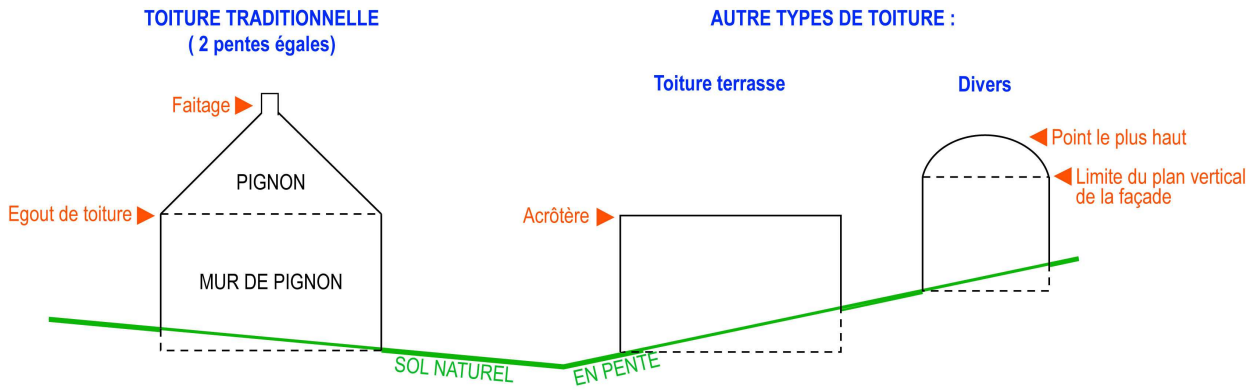
Article 5 – Définitions

Hauteur maximale:

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

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagement 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.

Dans le cas de terrains se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.



Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale

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

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

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

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

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

- Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise…)

- Annexe : Construction accolée à la construction principale.

AUTRES DÉFINITIONS :

- Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif : la présence de ces constructions constitue généralement des repères urbains (mairie, école, complexes sportifs ou culturels …) aussi elles ne sont pas tenues par des règles limitatives concernant l'emprise au sol ou la hauteur. Elles sont souvent conçues par le biais de consultation d'architecture (concours).
- Unité foncière : elle est constituée par le terrain ou l'ensemble de terrains contigus appartenant au même propriétaire.

Article 6 – Densité

1) Emprise au sol :

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

2) Coefficient d'occupation des sols

"C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain".

Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

3) Bâtiments sinistrés (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)

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

Article 7 – Eléments du paysage identifiés (article L 123-1-7 du code de l'urbanisme)

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

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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

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

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" –Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6, rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, tél. : 02 99 84.59.00. (loi validée du 27 septembre 1941 – Code du patrimoine : articles L521.1 et suivants – décrets n°2004-490 du 3 juin 2004).

- Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 10 – Espaces 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 pour les massifs de 2,5 hectares et plus), et quelle que soit leur superficie pour les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou les propriétés d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

12 - CLOTURES

L'édification des clôtures :

- est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2007.

13 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable dans :

- les secteurs prévus à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme
- les secteurs complémentaires visés par la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2007

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu (centre du bourg et centres de Coët Bugat et de Trégranteur.)

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

* L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
* Les parcs d'attraction soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'Urbanisme,
* Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes soumis ou non à permis d'aménager selon les seuils fixés aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'Urbanisme
* L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
* L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
* L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
* Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ("en garage mort"),

Article Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

* L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
* les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux)

Article Ua 3 – Voirie et accès

I – Voirie :

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

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

II – Accès :

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

Article Ua 4 – Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.
- Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

b) Eaux pluviales :

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

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Ua 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. La construction principale en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite d'emprise de voie ait été réalisée par une construction secondaire composée en annexe ou dépendance, ou au moyen d'une clôture en maçonnerie d'une hauteur minimum de 1.50 m, de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elle prolonge

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

Pour les constructions telles que les garages, abris de jardin… réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation tant que leur hauteur maximale n'excède pas 3.00 mètres au point le plus haut.

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul des voies figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Ua 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

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

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

Pour les constructions telles que les garages, abris de jardin… réalisés en annexe à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation tant que leur hauteur maximale n'excède pas 3.00 mètres au point le plus haut.

En l'absence de voirie arrière desservant le jardin, celui-ci doit être accessible par le garage ou par un passage cocher.

Il n'y a pas de règles spécifiques pour les PC groupés et les lotissements

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Ua 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture, à la limite du plan vertical de la façade ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- au point le plus haut ou au faîtage

est fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture ou limite du plan vertical de la façade	Faîtage ou au point le plus haut	Acrotère
Ua	**7.50 m**	**13.00 m**	**7.50 m**

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

Pour des constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

a) Restauration

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

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

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

b) Construction

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

Clôtures

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Ne sont pas admises les clôtures en plaque béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, sauf impératif particuliers de sécurité justifiées par le caractère de l'établissement concerné (dans ce cas elles ne devront pas excéder 0,50 m)

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situés en zone U ou AU tout en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition des dispositions dans un parc privé.

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article Ua 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

– Sans objet.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

Elle comporte les secteurs :

- Uba destiné à l'habitat et aux activités compatibles,
- Ub*ℓ* destiné aux équipements sportifs, de loisirs et d'intérêt collectif.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **en secteurs Uba**
  - L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
  - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes et de dépôts d'épaves de véhicules
  - L'ouverture de carrières et de mines,
  - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
  - L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

- **en secteur Ub*ℓ***
  - Les constructions non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur et autres que celles visées à l'article Ub2.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- **en secteur Uba :**
  - L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
  - Le stationnement "en garage mort" de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  - Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie RN 24 de type I, sous réserve qu'elles respectent les dispositions relatives à l'isolement acoustique conformément aux articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

- **en secteur Ub*ℓ*** :
  - Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs, et les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.
  - Les constructions à usage de "loge de gardien", de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

Article Ub 3 – Voirie et Accès

I – Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent comporter une chaussée de 3.50 mètres de largeur au minimum.

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

II – Accès :

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

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

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

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-services..) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau :

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

II – Electricité - téléphone - Télé - Distribution:

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

A l'intérieur des lotissements ou ensemble d'habitation de plus de 12 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

III – Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions

nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.

Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

b) Eaux pluviales

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

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

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Les constructions et installations doivent être implantées au delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU. Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives, toutefois, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Ces dispositions s'appliquent aussi à chaque lot issu d'une division foncière.

Dans tous les cas, en l'absence de désenclavement du fond de parcelle, un passage sera assuré vers le jardin par le garage ou un passage cocher.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Article Ub 9 – Emprise au sol des constructions

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

Pour les lotissements ou groupes d'habitation à créer en secteur Uba, les plans de composition et de division parcellaire des ensembles à usage d'habitation, pourront indiquer, au moyen d'une trame, les parties de parcelles où l'implantation des constructions (et leurs extensions ou annexes) est admise ou éventuellement, à l'inverse, celles où l'implantation est interdite.

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

En secteur Ubl :

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

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture, à la limite du plan vertical de la façade ou à l'acrotère.
- au point le plus haut ou au faîtage

est fixée comme suit :

Secteur	Égout de toiture ou limite du plan vertical de la façade	Faîtage ou au point le plus haut	Acrotère
Uba	**5.25 m**	**11.50 m**	**6 m**

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

En secteur Uba, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement n'excédant pas 2.50 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

Les constructions à usage de loge de gardien autorisées à l'article Ub2 seront intégrées aux équipements d'intérêt collectif ou installations.

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par

leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

c) Restauration

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

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

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

d) Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

Clôtures

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

a) Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir ou d'entretenir.

b) Grillage simples sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1.50 m au-dessus du sol naturel.

c) Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2.00 mètres lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les clôtures en plaques béton moulées ajourées ou non ou en parpaings apparents, d'une côte supérieure à 0.50 mètres au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situés en zone U ou AU tout en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition des dispositions dans un parc privé.

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article Ub 13 – Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 500 m² de terrain non construit.

Les opérations autorisées et respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement.

Les opérations comportant plus de 15 lots devront comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, chemins pour les piétons…) représentant

- 5 % (cinq pour cent)

de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités professionnelles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uib destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs Ui :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui.2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle que soit sa durée,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attraction ouverts au public.

En secteurs Uib :

- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs Ui :

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités et qu'elle ne soit pas réalisée avant la construction principale et qu'elles présentent une unité d'aspect avec la ou les constructions principales auxquelles elles se rattachent.
- Pour les loges de gardiennage exposées au bruit de la RN 24 de type I, qu'elles soient conformes aux dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur conformément aux articles L571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les équipements directement liés et nécessaires à la route (garage, stations-service …), sous réserve du respect de la réglementation spécifique les concernant.

En secteurs Uib :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer, de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5.00 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6.00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
  - L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les sentiers piétons.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des itinéraires importants. Cette disposition s'applique à l'itinéraire suivant
  - RN 24
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :
  - RD 724 et 126

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.
- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.
- Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

b) Eaux pluviales

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

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

- Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies du domaine public très fréquentées RN 24 et RD 724 (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

- Dans les marges de recul de la RN 24, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 20 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5.00 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, garages…) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Uba, 1AUa, 1AUh comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Ces dispositions sont applicables aux opérations au lot par lot dans les lotissements et les PC groupés valant division.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales.

Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les constructions admises.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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

1. Architecture

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples.

2. Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du Code de l'Urbanisme

3. Clôtures :

Les clôtures pleines, les plaques béton, les bardages métalliques, les claustras, les filets brise-vent et les bâches sont interdits.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers spécifiques à l'aménagement de chaque zone d'activités pourront définir les types de clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Zone Ui de la POINTE

Le long de la RD 724, les plantations existantes peuvent être maintenues

Dans le cas contraire, les clôtures seront végétales et composées de haies vives mélangeant essences champêtres et essence plus horticoles (voir annexe n°2)

Si la haie est doublée d'un grillage, il devra être situé en retrait par rapport à la haie afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

Les clôtures situées en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, les clôtures végétales sont à privilégier (voir annexe 2) sur les voies de desserte et entre les lots, doublées ou non d'un grillage de type treillis soudé vert (côté espace privé si la clôture donne sur un espace public) d'une hauteur inférieure à 2.00 m.

En limite avec l'espace agricole, la transition sera assurée par la plantation d'une haie bocagère composée majoritairement d'arbre de moyenne et haute tige. (voir annexe 2)

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article Ui 13 – Espaces verts et plantations

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces de stationnements pourront être paysagés avec la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent êtres plantées de bosquets d'arbres de hautes tiges aux entrées de la zone et dans les dents creuses qui se composeront de trois pins pour un caduc de haute tige en conformité avec les schémas de la « notice d'orientation d'aménagement » et les plans « documents graphiques règlementaires » du présent PLU pour la localisation des secteurs paysagers à traiter.

Le traitement paysager sera complété d'un ou deux linéaires de haie bocagère tout le long de la marge de recul qui se composera de 10 arbustes (2/3 de persistants) de 1 à 2 m de hauteur pour un caduc de moyenne ou haute tige.

Enfin pour certains secteurs, des couvres sols et des fleurs pour les bandes vertes délaissées seront à aménager

Chaque entreprise pourra être identifiée par un traitement paysager plus horticole avec la plantation à l'entrée de la parcelle ou près de l'entrée du bâtiment, d'arbustes à fleurs ou de bosquets d'arbres.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

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

Ces zones 1AU comportent :

- le secteur 1AUa affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- le secteur 1AUi affecté aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,
- le secteur 1AU*ℓ* destiné à accueillir des activités légères de loisirs, de sports motorisés et d'accueil du public.
- le secteur 1AUh destiné à des activités hôtelières et para hôtelières ainsi qu'aux équipements qui y sont liées, telles que des installations sportives, de loisirs et de tourisme.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans la notice des orientations d'aménagement.

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

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs 1AUa et 1AU*ℓ*:

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale,

En secteur 1AUi :

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1AU2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement des animaux,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions, les affouillements et exhaussements

En secteurs 1AUh :

Toutes les constructions et installations **autres** que celles visées à l'article 1AU2

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En tous secteurs 1AU :

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes (sauf en 1AUi) à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. Ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AUa

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

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation sous forme de lotissements ou de permis groupés d'habitations, le cas échéant dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AUi :

l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

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

La construction de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités est autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités
- et que la surface hors œuvre nette affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

En secteur 1AUh :

- La construction à usage de logement de fonction destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou de gardiennage des installations ou activités autorisées à condition d'être intégrée au bâtiment principal d'activité sous réserve que sa surface reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- En 1AUh toutes les constructions et installations autres que celles visées en 1AU2 sont interdites.

Article 1AU 3 – Voirie et accès

I. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques ou de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

Pour les secteurs 1AUi et 1AUh

- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :
    - Le long des routes express et itinéraires importants ci-dessous
        - RN 24
- Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service…) est soumis également à la réglementation spécifique les concernant.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique le long de la RD 724 si les conditions de sécurité l'exigent.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité - téléphone - Télé - Distribution :

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

Dans les opérations autorisées de plus de 12 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

a) Eaux usées

- Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées en secteurs 1AUa, 1AUℓ et 1AUh, il devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage un réseau de collecteurs en attente, chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs notamment en secteur 1AUi, un pré-traitement pourra être imposé.
- En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.
- Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées en secteurs 1AUa, 1AUℓ et 1AUh, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Article 1AU 5- Superficie minimale des terrains constructibles

- Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et des emprises publiques.
Le long des voies très fréquentées RN 24 et RD 724 (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme. Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU. Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies :
- Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies en zone 1AUi
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent êtres implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou dépendances, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres (5 m en 1AUi).
- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des secteurs U et des secteurs 1AUa et 1AUh comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :
    - 20.00 m pour les installations classées soumises à déclaration,
    - 50.00 m, pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou de logement de fonction liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Ces dispositions sont applicables aux opérations au lot par lot dans les lotissements et les PC groupés valant division.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

En tous secteurs 1AU

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

En secteur 1AUa et 1AUh

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

.**En secteurs 1AUi, 1AUℓ**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération.

Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

– La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurée :

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

est fixée comme suit :

	Égout de toiture et plan vertical de la façade	**Faîtage ou point le plus haut**	**Acrotère**
1AUa	5.25 m	11.50 m	6.00 m
1AUℓ	5.25 m	11.50 m	6.00 m
1AUh	8.00 m	16.00 m	12.00 m
1AUi	Non règlementée	Non règlementée	Non règlementée

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 25 m, un dépassement n'excédant pas 2.50 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-avant peut être admis sur 30 % de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

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

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

1. Architecture

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

2. Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

3. Clôture :

Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation et les règlements particuliers qui les accompagnent peuvent définir les types de clôtures admises.

Cependant, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

d) Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir ou d'entretenir.

e) Sur les limites séparatives : grillage simples sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximales de 1.50 m au-dessus du sol naturel.

f) Mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2.00 mètres lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les clôtures en plaques béton moulées ajourées ou non ou en parpaings apparents, d'une côte supérieure à 0.50 mètres au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Article 1AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet mais elles sont interdites dans la marge de recul applicable vis-à-vis de la RN 24.

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situés en zone U ou AU tout en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition des dispositions dans un parc privé.

A défaut il sera fait appréhension des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article 1AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et respecter les dispositions prévues en matière d'espace végétal telles qu'elles figurent aux documents graphiques du présent règlement.

Les opérations autorisées devront obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, chemins pour les piétons…) représentant

- 5 % (cinq pour cent) en secteur 1AUa,
- 10% (dix pour cent) en secteur 1AUi et 1AUh

de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires en secteur U et AU.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs

Le traitement paysager des marges de recul des secteurs 1AUi se composera de bosquets d'arbres de hautes tiges aux entrées de zones. Les dents creuses seront composées d'un panachage de trois pins pour un caduc de haute tige.

Le linéaire des marges de recul des zones 1AUi se composera d'une haie bocagère composée d'un ou deux rangs de 10 arbustes (2/3 de persistants) de 1 à 2 m de hauteur pour un caduc de moyenne ou haute tige.

Certains secteurs situés dans les marges de recul seront aménagés par des couvre sol et des fleurs sur les bandes vertes délaissées, conformément aux orientations d'aménagement et aux règlements graphiques du règlement.

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

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

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

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

La zone 2 AU comporte plusieurs secteurs :

- le secteur 2 AUa, destiné au développement futur de l'urbanisation,
- le secteur 2 AUi, destiné au développement futur des activités économiques.

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (visés à l'article 8 du Titre 1er du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions pré-existantes à l'urbanisation de ces secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages, etc…) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Les extensions autorisées à l'article 2AU 2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords– Protection des éléments de paysage

Sans objet.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

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

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

La zone A comprend les secteurs :

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

Les dispositions de la charte « Agriculture et urbanisme » signée conjointement le 24 janvier 2008 par la chambre d'Agriculture, le Président de l'Association des Maires, le Président du conseil Général et le Préfet et dont l'objectif est la préservation de l'activité agricole et la gestion économe de l'espace s'appliquent dans la zone Agricole.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Toute, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone.

En secteur Ab :

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

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

En secteur Aa :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et

rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation (individuelle ou sociétaire), sous les conditions d'implantation suivantes :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation.
- et que l'implantation se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat.

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

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

- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sous réserve qu'ils soient incorporés à des locaux agricoles existants et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (tels que local de vente directe, camping à la ferme, 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.
- 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 d'exploitations de carrières.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

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

En secteurs Aa et Ab :

- La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone

– Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

En secteurs Aa et Ab :

– la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,

– 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 spécifiquement désignés aux documents graphiques.

– la reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée 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.

– L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

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

  - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même ilôt de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

Article A3 – Voirie et accès

1. Voirie

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

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 24.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A4 – Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II – Electricité - téléphone

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

III. Assainissement

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

Article A5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nℓ, Nh et Nr. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nℓ, Nh et Nr proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent êtres édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales.

Article A9 – Emprise au sol des constructions

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

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des logements de fonction est fixée comme suit :

- 5.25 m à l'égout de toiture,
- 11.50 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

Les extensions admises (autre que les logements de fonction) peuvent également atteindre la hauteur de la construction qu'elles viennent jouxter.

La hauteur maximale des dépendances autorisée est fixée à 5.00 m au faitage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

Article A11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

a) Restauration

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

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

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

b) Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

1. Clôtures

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

- Talus existant, haies végétales d'essences locales et murets en pierre d'une hauteur maximale de 0.80 m, qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale de 1.50 m au-dessus du sol naturel.
- Plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou parpaings, d'une côte inférieure ou égale à 0.80 m au-dessus du sol d'implantation et obligatoirement enduits.

2. Éléments de paysage :

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17,421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article A12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
  - les défrichements,
  - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement :
  - des installations et bâtiments agricoles.
  - des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances.

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na et Np

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Np** délimitant les parties du territoire inventoriées comme zone humide pour l'application du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la VILAINE.

Article Na 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur Na

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagements autres que ceux visés à l'article Na2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur supports.

En secteur Np

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions et aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Na2,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
    - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
    - création de plans d'eau,
    - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

  sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Na2.

Article Na 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteur Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité (amélioration des voies, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station de traitement des eaux usées à TREGRANTEUR, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
    - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
    - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (25.09.2009) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol. A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
    - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- les dépendances doivent être édifiées, sur un même îlot de propriété, à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

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

– Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale
  - à la sécurité civile.

  lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

– Les travaux relatifs à la sécurisation des personnes, des actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

– Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux alinéas a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

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,

b) les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux humides, sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article Na 3 - Voirie et accès

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

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

Article Na 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

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

III. Assainissement

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

Article Na 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article Na 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions autorisées à l'article Na2 peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Na2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Na 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

Article Na 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Na 9 - Emprise au sol des constructions

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

Article Na 10 - Hauteur maximale des constructions

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 5.00 m au faîtage ou 3.00 m au sommet du plan vertical de la façade.

Article Na 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

a) Restauration

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

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

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

b) Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

Clôtures

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

a) Talus existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir et haies végétales,

b) Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1.50 mètre au dessus du sol naturel.

c) Murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.80 mètre ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente pourra être supérieure.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton moulées ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0.50 mètre ne seront pas admises.

Eléments de paysage :

tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Na 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Article Na 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Les milieux, dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements, seront exclus des plantations.

Article Na 14 - Coefficient du sol

Pour l'application des dispositions de l'article Na2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

Article Nh - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.
- Toutes les constructions et activité relevant des installations classées ou d'une réglementation spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.
- Les divisions foncières conduisant à créer plus de deux lots, ainsi que des permis groupés valant division et groupe d'habitations.
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes.

Article Nh - 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
  - Les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances ou annexes,
  - Les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines.

Article Nh - 3 - Voirie et accès

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

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

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

Article Nh - 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité - téléphone

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

III. Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.

Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

Article Nh - 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nh - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Nh - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

Article Nh - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nh - 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et installations admises est fixée à 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet.

Article Nh - 10 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions neuves admises est fixée comme suit :
  - 5.25 m à l'égout de toiture ou au plan vertical de la façade,
  - 11.5 m au faîtage ou au point le plus haut pour les toitures non traditionnelles.
  - 6 m à l'acrotère
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- Les « surélévations » des bâtiments existants ont interdites.
- La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 6 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

Article Nh - 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

a) Restauration

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

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

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

b) Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

Clôtures

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.,doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nh - 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article Nh - 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Article Nh - 14 - Coefficient du sol

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

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nℓ

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

La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs (base de loisirs), de sports et d'hébergement de plein air (camping) dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

Article Nℓ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article Nℓ 2.
- La construction de "loge de gardien" avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- La construction d'éoliennes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les constructions nécessaires à leurs exploitations.

Article Nℓ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air et de loisirs.
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions et les aires de stationnement et garages collectifs de caravanes.
- 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, poste de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires …), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les aires naturelles de camping
- Les terrains aménagés pour le camping et le caravaning autorisé
- L'extension mesurée des constructions préexistantes dans la zone, à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Article Nℓ 3 - Voirie et accès

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les aménagements de voirie seront limitées à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des servies d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article Nℓ 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

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

II. Electricité, téléphone

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

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

III. Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.

Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

Article Nℓ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nℓ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U, les constructions admises peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

Article Nℓ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

Article Nℓ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nℓ 9 - Emprise au sol

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

Article Nℓ 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation légère de loisirs :

- 3 m à l'égout de toiture
- 6 m au faîtage

Pour les autres constructions autorisées :

- 9 m au faîtage
- 5 m à l'acrotère

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

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.

Article Nℓ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 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 ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

a) Restauration

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

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

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

b) Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

Clôtures

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton.

Éléments de paysage :

tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du code de l'urbanisme.

Article Nℓ 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de secteur Nℓ et en aucun cas en A et en N.

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

Article Nℓ 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

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

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

Les clôtures autour des PRL et des terrains de camping seront végétalisées et d'au moins 1,50 mètres de hauteur.

Article Nℓ 14 - Coefficient du sol

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

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

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

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article Nr 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons …), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment.
- Le reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les cinq ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination pour création de logements, commerces, hôtel, restauration et services dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leurs destinations, réalisées en constructions légères intégrées au paysage.

Article Nr 3 - Voirie et accès

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

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

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité - téléphone

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

III. Assainissement

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles ne sont autorisés que les dispositifs d'assainissement par infiltration par le sol sans rejet dans le milieu récepteur.

Les filières drainées suivis d'un rejet en milieu hydraulique superficiel ne pourront être admises seulement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement et s'il est fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou récepteur.

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Article Nr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les extensions et les dépendances, autorisées à l'article Nr 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2. toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Article Nr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article Nr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Nr 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de l'approbation du PLU) et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nr2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs soumis au permis de démolir, institués pour éviter la destruction de bâtiments ou d'ensemble de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural ou historique, afin d'inciter à une restauration harmonieuse et de veiller à une bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, les dispositions suivantes devront respecter :

b. Restauration

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

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

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

c. Construction

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

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions des lucarnes, toitures, cheminées, percements…) la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse…).

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

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

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

Clôtures

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents, ainsi que les plaques de béton.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U.,doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Article Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

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

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1

Article Nr 13 - Réalisation d'espaces libres et plantations

- Sans objet

Article Nr 14 - Coefficient du sol

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

ANNEXES

ANNEXE n°1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
▪ Logements	- 1 place pour 50 m² de SHON
▪ Foyer de personnes âgées	- 1 place pour 10 logements
▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 421-3 du Code de l'Urbanisme	- 1 place par logement est recommandée
ACTIVITES	
▪ Etablissement industriel ou artisanal	- 30 % de la surface hors œuvre nette
▪ Entrepôt	- 20 % de la surface hors œuvre nette
▪ Commerces jusqu'à 1000 m² :	- 60 % de la surface hors œuvre nette
▪ Commerces de plus de 1000 m² :	Emprise maximale de 1.5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments
▪ Bureau – services tertiaires	- 60 % de la surface hors œuvre nette
▪ Hôtel restaurant	- 60 % de la surface hors œuvre nette
EQUIPEMENTS	
· Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe*
· Etablissement d'enseignement du 2ème degré	- 2 places par classe*
· Etablissement hospitalier et clinique	- 50 % de la surface hors œuvre nette
· Piscine - Patinoire	- 100 % de la surface hors œuvre brute*
· Stade - Terrain de sports	- 10 % de la surface du terrain*
· Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises*
· Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises

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

Annexe 2

LISTE EXHAUSTIVE des végétaux admis en zone Ui

Couvre sol

POTENTILLE, *POTENTILLA FRUCTICOSA*

C

SAULE POURPRE, *SALIX PURPUREA*

C

GENÊT, *CYTISUS SCOPANIUS LENA*

P

RONCE, *RUBUS «BETTY ASHBURNER»*

P

GUEGON/PLU Modification 1 approuvée le 26.11.2010/Règlement/68

Annexe 1 : palette végétale

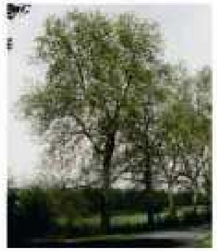
Arbres de haute et moyenne tige à caractère champêtre *(pour les haies bocagères)*

CHÊNE PÉDONCULÉ, *QUERCUS ROBUR*

BOULEAU COMMUN, *BETULA VERRUCOSA*

BOULEAU UTILE, *BETULA UTILIS*

CHÂTAIGNIER, *CASTANEA SATIVA*


CHARME COMMUN, *CARPINUS BETULUS*

ERABLE CHAMPÊTRE, *ACER CAMPESTRE*

Arbres de haute et moyenne tige à fleurs *(pour marquer l'entrée de la ZA et des entreprises)*

ROBINIER, *ROBINIA PSEUDOACOCIA*

ARBRE DE SOIE, *ALBIZIA JULIBRISSINCOCIA*

SOPHORA DU JAPON, *SOPHORA JAPONICA*

ROBINIA X MARGARETTA 'CASQUE ROUGE'

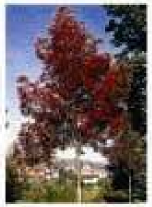
Arbres de haute et moyenne tige interessant pour leur feuillage *(pour marquer l'entrée de la ZA et des entreprises)*

ACER NEGUNDO 'AUREOMARGINATUM'

GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SUNBET'

LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA

ROBINIA PSEUDOACOCIA 'FRISIA'


FRAXINUS ANGUSTIFOLIA 'RAYWOOD'

Arbustes bocagers

NOISETIER COMMUN, *CORYLOS AVELLANA*
C

SUREAU NOIR, *SAMBUCUS NIGRA*
C

VIBURNUM OPULUS, *VIORNE AUBIER*
C

TROENE, *LIGUSTRUM SINENSE*
P

BOURDAINE, *FRANGULA ALNUS*
C

CORNOUILLER, *CORNUS SANGUINEA*
C

HOUX, *ILEX AQUIFOLIUM*
P

Arbustes horticoles

ELEAGNUS X EBBINGAI
P

ABELIE, *ABELIA X GRANDIFLORA*
P

MILLEPERTUIS, *HYPERICUM X HIDEATE*
P

SERINGAT, *PHILADELPHUS 'BOUQUET BALNC'*
C

DEUTZIA MAGNIFICA
C

CORRETE DU JAPON, *KERRIA JAPONICA*
C

GROSEILLER À FLEURS, *RIBES SANGUINEUM*
C

GUEGON/PLU Modification 1 approuvée le 26.11.2010/Règlement/70