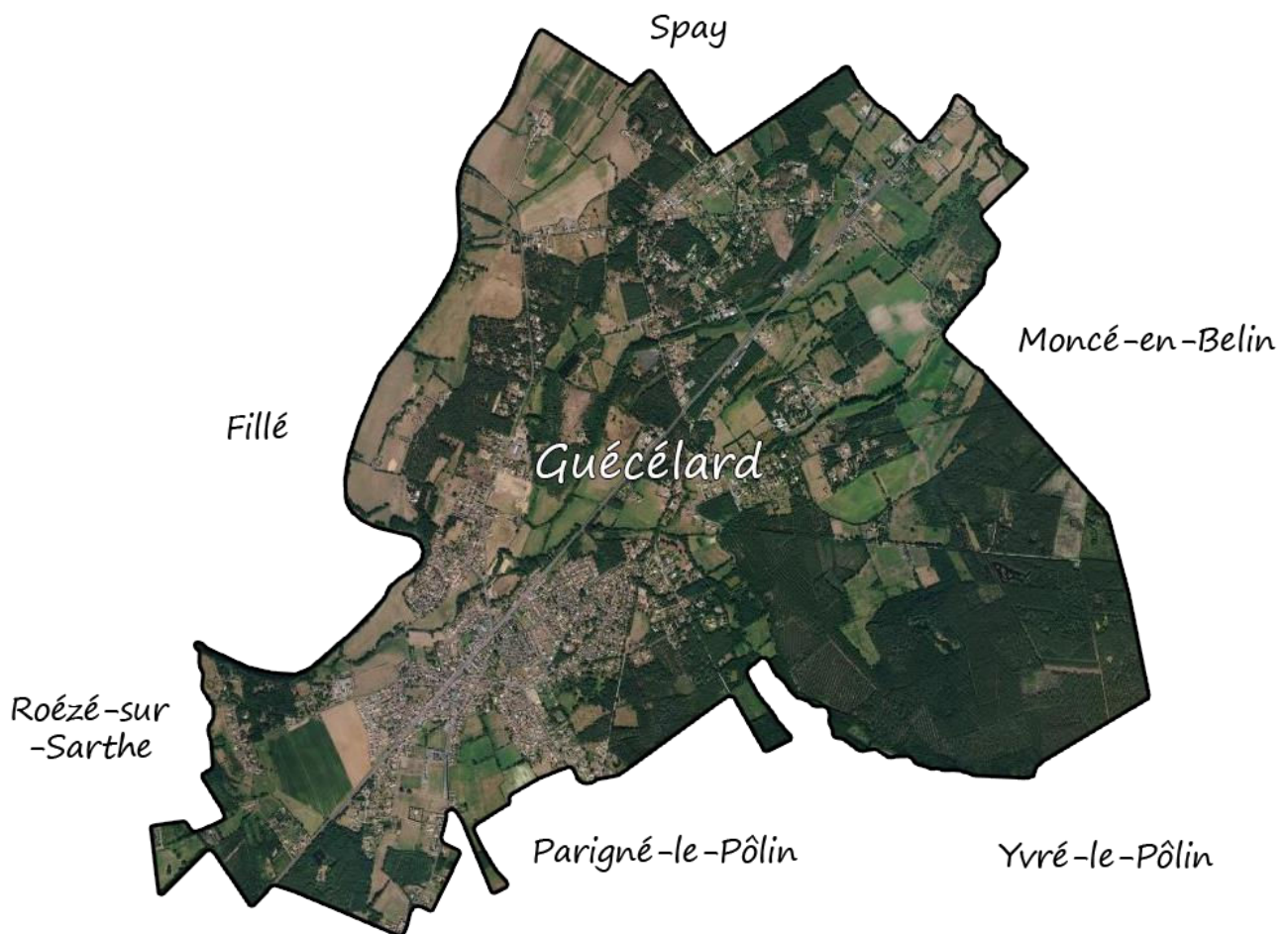


PLAN LOCAL D'URBANISME

N°4 – Règlement

Approbation du PLU : 12 décembre 2023



COMMUNE DE GUÉCÉLARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
VOLET 1 - PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT	4
VOLET 2 - DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES	6
VOLET 3 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	30
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA	32
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB.....	39
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE	46
CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UZ.....	49
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	53
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUB.....	54
CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUE	57
CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUZ.....	60
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	63
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AF	73
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AI	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES...	82
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	83
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NL.....	89
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NP	93
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NT	98
ANNEXE N°1 - Procédure de protection des dispositifs anti érosifs	105
ANNEXE N°2 - Liste des espèces invasives	107
ANNEXE N°3 - Liste des espèces allergisantes	109
ANNEXE N°4 - Règles relatives aux places de stationnement	111

VOLET 1 - PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

I.1. Champ d'application

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

I.2. Finalité

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

I.3. Présentation synthétique des différentes zones

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

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

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

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

VOLET 2 - DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Titre 1) Dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire

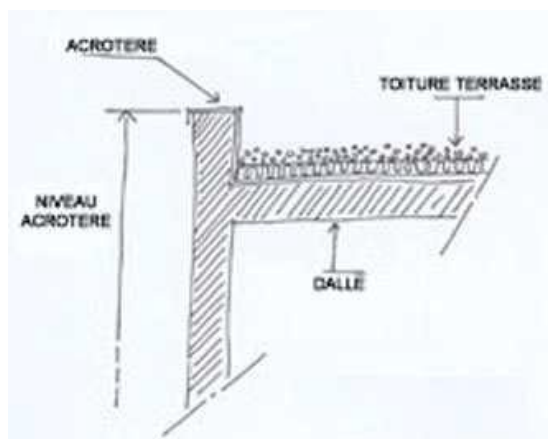
I. Lexique

• Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

• Acrotère

Prolongement d'un mur de façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.



• Agrivoltaïsme

La définition complète est rédigée à l'article L.314-36 du Code de l'énergie.

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Attique**

Un attique correspond au(x) dernier(s) étage(s) droit(s) situé(s) au sommet d'une construction de proportion et de surface moindre que les étages inférieurs. Ils présentent un retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur

- **Caravane**

Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Les camping-cars sont donc assimilés à des caravanes. (**Art. R.111-47 du Code de l'urbanisme**).

- **Claustra**

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

- **Clôture**

Est considérée comme une clôture, toute séparation matérielle (haie, mur, grille, claustra, portail, ...) ayant pour finalité de fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété, même si ladite séparation n'est pas implantée en limite de propriété.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction implique la possibilité pour l'Homme d'y vivre, d'y entrer ou d'y exercer une activité.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Construction nouvelle**

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

- **Contigu**

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

- **Destination des constructions**

Le Code de l'urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Il distingue 5 destinations et 21 sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
1. Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole : Recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'art. L311-1 du Code rural et de la pêche maritime qui précise que sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : élevage, maraîchage, arboriculture, horticulture, culture marine, pépinières, terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal (ex : jardins familiaux, ...), méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.</p>
	<p>Exploitation forestière : Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : maisons forestières, scieries, ...</p>
2. Habitation	<p>Logement : Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion</p>

	<p>des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les maisons individuelles et les immeubles collectifs. - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ex : yourtes - Les chambres d'hôtes au sens de l'art. D. 324-13 du Code du tourisme (c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes) - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestation hôtelière au sens du b) du 4° de l'art. 261-D du Code général des impôts (c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). - Les gîtes <p>Hébergement : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : hébergement spécialisé (foyers de personnes handicapées, maisons de retraite de type résidences séniors ou EHPAD, foyers de travailleurs et résidences autonomie, ...), hébergement des élèves, stagiaires, étudiants (résidences universitaires, ...), hébergement temporaire (migrants, centres d'hébergement d'urgence, jeunes travailleurs, résidence-services, ...), hébergement social (foyer d'accueil, ...), résidence hôtelière à vocation sociale, etc.</p>
<p>3. Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>

	<p><u>Liste non exhaustive</u> : mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, maisons de service public, bureaux d'organismes publics ou privés délégataires d'un service public (ex : ACOSS, URSSAF,...) logements de fonction du personnel, du gestionnaire, de gardiennage, etc.</p>
	<p>Autres équipements recevant du public : Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : salle polyvalente, maison de quartier, église, mosquée, temple, permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, aires d'accueil des gens du voyage, aire de jeux, etc.</p>
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : constructions nécessaires au réseau de traitement des déchets (déchèteries, centre d'enfouissement des déchets,...) au réseau de traitement de l'eau (station de traitement de l'eau potable, château d'eau, stations d'épuration,...), au réseau de transports collectifs (métro, réseau de bus,...), au réseau de production et de distribution d'énergie (poste de transformation électrique, parc photovoltaïque, éolienne, pylône,...), services techniques et équipements techniques des communes, serres municipales, etc.</p>

	<p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : crèche, écoles maternelle et primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation pour adulte, établissements de recherche agricole, centres de loisirs, hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé publiques ou privées assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, etc.</p>
	<p>Salle d'art et de spectacles : Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Il n'inclut pas les stades recevant ponctuellement des concerts ou spectacles. Ceux-ci relèvent de la destination « équipements sportifs ».</p>
<p>4. Commerce et activités de services</p>	<p>Artisanat et commerce de détail : Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : épicerie, supermarché, hypermarché, points permanents de retrait par la clientèle d'achats commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile, station-service, artisanat avec une activité commerciale de vente</p>

	<p>de biens tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de service : cordonnerie, salon de coiffure, etc.</p>
	<p>Restauration : Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou équipement</p>
	<p>Commerce de gros : Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc.</p>
	<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou à des particuliers.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : avocat, architecte, paysagiste, médecin, maison médicale, pharmacie, assurance, banque, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, concessionnaire automobile, "showrooms", magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, etc.</p>
	<p>Hôtels : Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des</p>

	<p>appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Autres hébergements touristiques : Recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Liste non exhaustive : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de tourisme, etc.</p> <p>Cinéma : Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'art.19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'art. 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p> <p><u>Liste non exhaustive</u> : construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, garagiste et autres activités de réparation, etc.</p> <p>Entrepôt : Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>

	<u>Liste non exhaustive</u> : locaux logistiques dédiés à la vente en ligne, centres de données, etc.
	Bureau : Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre des congrès et d'exposition : Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Emplacement réservé**

Un emplacement réservé peut se définir comme une **servitude affectant un terrain en vue de le « réserver »** à une **destination future d'utilité publique** et **d'en limiter la constructibilité** à la stricte conformité de ladite destination.

- **Emprise publique**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Sont donc exclus les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façades**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure, les pignons et les éléments de modénature.

- **Habitations légères de loisir**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur totale**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Piscine**

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles édictées dans le présent règlement. Au-delà d'une certaine surface et en fonction des caractéristiques de la piscine (piscine hors-sol ou non, piscine avec abri ou non, construction d'un abri sur une piscine existante), des autorisations peuvent être nécessaires.

- **Pleine terre**

Ce sont les surfaces perméables ne comportant pas de construction à quelque niveau que ce soit.

- **Résidence mobile de loisir**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de demande d'autorisation de travaux.

- **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est un îlot d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- **Voies ouvertes au public**

Il s'agit des espaces ouverts à la circulation publique quel que soit leur statut (publics ou privés). Ces voies comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

II. Performances énergétiques

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

III. Stationnement des véhicules motorisés et des vélos

III.1. Stationnement des véhicules motorisés

III.1.1. Modalités de calcul des places de stationnement

Règle générale :

- Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées aux articles 7 de chaque zone.
- Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et/ou plusieurs destinations ou sous-destinations :

- Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles.

Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

- Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

III.1.2. Modalités qualitatives de réalisation

III.1.2.1 Dispositions générales

- La réalisation des places de stationnement exigées par le règlement ou correspondant aux besoins du projet doit être effectuée en-dehors de la voie publique.
- Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir ci-dessous).

III.1.2.2. Dispositions relatives aux emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite

▪ Installations neuves ouvertes au public :

- Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :
 - d'une largeur de 0,80 m,
 - libre de tout obstacle,
 - protégée de la circulation,
 - sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.
- Les emplacements réservés sont signalisés.
- Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

▪ Installations existantes ouvertes au public :

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

▪ Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

- Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.
- Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :
- La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

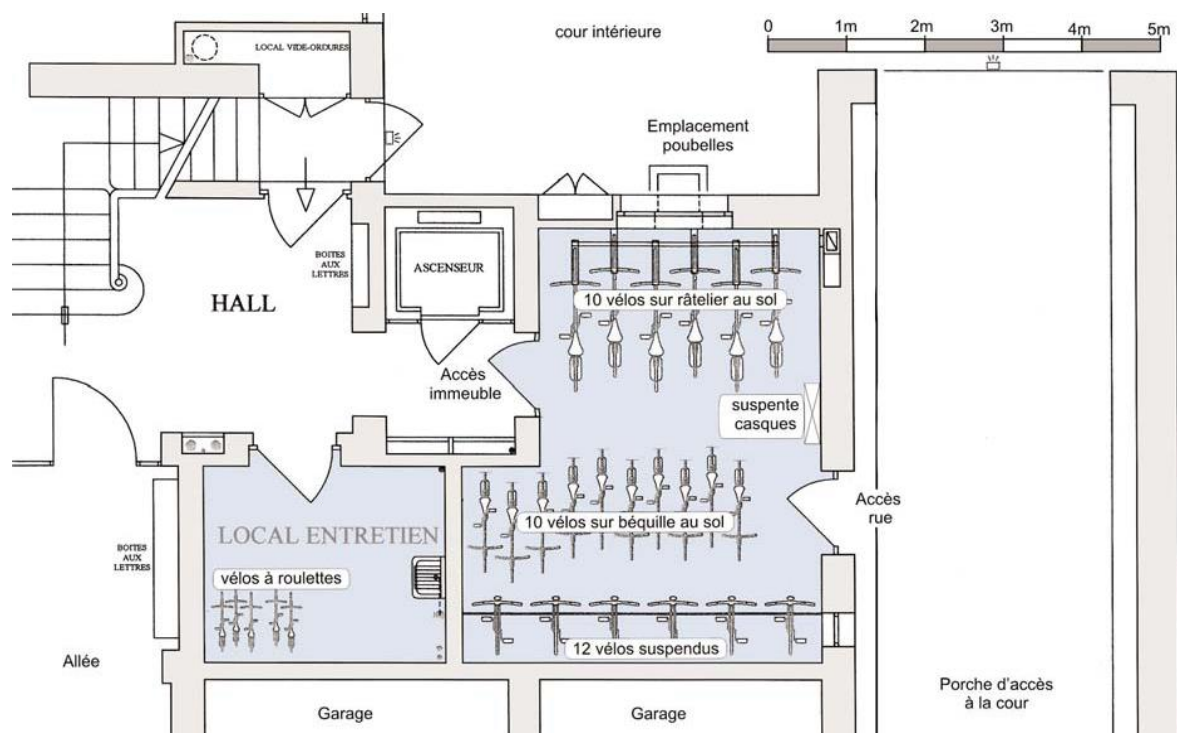
III.2. Stationnement des vélos

III.2.1. Modalités de calcul des places de stationnement

- Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction nouvelle à usage principal d'habitation collective ou de bureau.
- Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées aux articles 7 de chaque zone.

III.2.2. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu au Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.



- Lors que le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'art L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

IV. Conditions de dessertes par les voies et les réseaux

IV.1. Desserte par les voies publiques et privées

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Dans tous les cas, 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.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être conçues de manière à permettre le retournement des véhicules, sauf si elles font moins de 40 mètres de longueur.
- Les accès doivent être adaptés aux constructions et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à préserver la visibilité.
- Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

IV.3. Desserte en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle et tout changement de destination susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

IV.4. Gestion des eaux pluviales

- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assiette de la construction ou 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.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

IV.5. Assainissement

- **Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :**
 - 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.
- **Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ou en cas de raccordement gravitaire impossible sans pompe de relevage :**
 - La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise.
 - Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier.
 - Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

IV.6. Réseaux divers

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

Titre 2) Dispositions communes applicables ponctuellement sur le territoire

I. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques au plan

I.1. Éléments de paysage à préserver

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R.421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

• Boisements et haies

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages (R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L.124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

Protection des végétaux



• Bâti

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver (architecture, matériaux, techniques constructives...).

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :

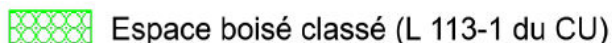
Protection du bâti



I.2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU. Ils sont des éléments de patrimoine paysager et constituent des espaces utiles au maintien de la biodiversité locale.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



Prescriptions générales :

Est interdit, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements repérés « EBC » au règlement graphique. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

Les déboisements ayant pour but de créer à l'intérieur des bois les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement leur destination forestière et n'en constituent que les annexes indispensables, ne constituent pas un défrichement.

Prescriptions particulières :

Les coupes et abattages d'arbres sont dispensés de déclaration préalable dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du code Forestier.
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.124-1 et de l'article L.222-6 du même code.
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du CRPF (voir arrêté du 09 mars 2006 téléchargeable sur le site de la DRAAF de Bretagne).

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes conformes à un document de gestion durable au sens de l'article L*8 du Code Forestier, à savoir :

- les forêts dotées d'un plan simple de gestion agréé et gérées conformément au document de gestion.
- les bois et forêts gérés conformément à un règlement type de gestion approuvé et dont le propriétaire est adhérent à un organisme agréé comme organisme de gestion et d'exploitation en commun des forêts ou recourt, par contrat d'une durée d'au moins dix ans, aux conseils en gestion d'un expert forestier agréé ou de l'Office National des Forêts.
- les forêts relevant du régime forestier (forêts domaniales et collectivités), gérées conformément à un aménagement ou à un règlement type de gestion approuvé.
- les bois et forêts des collectivités publiques ne relevant pas du régime forestier, gérés par l'Office National des Forêts conformément à un règlement type de gestion agréé, si le propriétaire s'est engagé par contrat avec l'Office National des forêts à appliquer à sa forêt les dispositions de ce règlement pour une durée d'au moins dix ans.

Sont également dispensés de déclaration préalable, les coupes entrant dans une des catégories suivantes :

- les coupes normales d'amélioration des peuplements traités en futaie, prélevant moins d'un tiers du volume sur pied.
- les coupes rases de peupleraies de moins d'un hectare sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans. Dans la même propriété aucune coupe rase contigüe ne sera affectée tant que la parcelle précédemment exploitée n'aura pas été reconstituée.
- les coupes de régénération de moins d'un hectare de peuplements de résineux arrivés à l'âge normal d'exploitabilité sous réserve de reconstitution d'un peuplement aux capacités de production au moins équivalentes au peuplement exploité dans un délai maximum de cinq ans ; dans la même propriété, aucune coupe de régénération ne pourra être effectuée en contigüité avec la précédente, tant que la reconstitution de celle-ci n'aura pas été complètement assurée.
- les coupes rases de taillis simples âgés de plus de 20 ans de moins de quatre hectares respectant l'essouchement et permettant la production des rejets dans les meilleures conditions.
- les coupes d'amélioration des taillis de moins de quatre hectares préparant leur conversion en taillis sous futaies ou en futaie feuillue.
- dans les boisements linéaires (haies), le recépage de sous-étage et des cépées traitées en taillis respectant l'essouchement, assurant le maintien d'un écran continu de végétation, et les coupes de moins de dix arbres de franc pied sur un même alignement, d'un écran continu de végétation, et les coupes de 10 arbres de franc-pied sur un même alignement, diamètre supérieur à 45 cm à 1,3 mètre du sol, sous réserve d'une reconstitution dans un délai de 5 ans d'un boisement aux capacités de production au moins équivalentes au boisement exploité ; aucune autre coupe ne sera affectée tant que la précédente n'a pas été reconstituée.
- les coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres (arbres morts, malades ou parasités).

Ces prescriptions particulières ne s'appliquent pas si les parcelles à exploiter sont situées dans les secteurs suivants :

- une forêt placée sous régime spécial d'autorisation administrative de coupe prévu à l'article L.222-5 du Code Forestier.
- une zone urbaine ou d'urbanisation future déterminée par le règlement graphique (zone U, AU, 1AU et 2AU).
- un périmètre de visibilité déterminé par un monument historique (rayon de 500 mètres, périmètre de protection adapté ou périmètre de protection modifié).

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

I.3. Risque de feux de forêts

Dispositions générales

- L'arrêté préfectoral en date du 12 octobre 2018 portant protection des forêts contre les incendies traduit au niveau départemental s'applique à toutes les zones définies réglementairement « à risque d'incendies de forêt », c'est-à-dire les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, ainsi que tous les terrains qui en sont situés à moins de 200 mètres, y compris les voies qui les traversent.
Il régit l'usage du feu et d'autres activités à risque (feux d'artifice, lanternes volantes, tirs militaires).
- L'arrêté préfectoral en date du 1er juillet 2019, relatif au débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention et la protection contre les feux de forêts, complète celui du 12 octobre 2018.

Il impose notamment un débroussaillage sur 50 mètres autour de toutes habitations ou extensions.

I.4. Monuments historiques

• Dispositions générales

- La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :
 - lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration de cet immeuble doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant,
 - lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles.
- Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des monuments historiques entraîne automatiquement une servitude de protection de ses abords. Cette servitude s'applique à tous les immeubles et les espaces situés à la fois dans un périmètre de cinq cents mètres de rayon autour du monument et dans son champ de visibilité (c'est à-dire visible depuis le monument ou en même temps que lui).
- Tous les travaux à l'intérieur de ce périmètre ou susceptibles de modifier l'aspect des abords, doivent avoir recueilli l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Celui-ci vérifie au cas par cas la situation dans le champ de la visibilité.
- Ces monuments sont grevés de servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine. Elles devront figurer en annexes du PLU.

• Application locale

La commune de GUÉCÉLARD est concernée par le périmètre de protection établi autour du manoir de la Beunèche à Roézé-sur-Sarthe (voir liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol).

Depuis le 1er janvier 2005, l'inventaire du patrimoine culturel est une compétence du Conseil Régional.

La sauvegarde du patrimoine bâti remarquable est prévue par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.



I.5. Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par deux trames spécifiques :



1. La première trame est une prélocalisation DREAL qui a une simple valeur informative et n'a aucune portée réglementaire. Une expertise complémentaire des zones humides est nécessaire pour caractériser chaque sol et rendre l'inventaire opposable

2. La seconde trame est un inventaire complémentaire réalisé sur les zones à urbaniser et sur le site de Buffe : en application de l'article L.211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Aval, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

En application de l'article L.211-1 du code de l'environnement et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Sarthe aval approuvé par arrêté préfectoral du 10 juillet 2020), toute occupation

ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de définition et de délimitation des zones humides en application de l'article R.211-108 du code de l'environnement.

I.6. Zones liées au périmètre d'application du PPRI

Le territoire de la commune est concerné par le PPRI Sarthe Aval Le document identifie 3 secteurs représentés dans les documents graphiques de la façon suivante :



Aléa fort



Aléas moyens à faibles

I.7. Nuisances sonores

À l'intérieur de la bande de nuisances sonores repérée au plan, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs des infrastructures routières ou ferroviaires.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante



I.8. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



I.9. Centralité commerciale

Des dispositions spécifiques sont prévues pour la création de commerce de détail afin de conforter la centralité commerciale du bourg (L.151-16 du code de l'urbanisme).

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



La fonction commerciale de proximité a vocation à être confortée pour une réponse aux besoins de leur population dans la centralité. Au sein de cette centralité, le développement est libre et sans contraintes.

En dehors de la centralité, et si l'article 1 de la zone l'autorise, le développement commercial est restreint :

- **Besoins courants**

Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD, soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

- **Besoins occasionnels et exceptionnels**

S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités si toutes les conditions suivantes sont satisfaites :

- répondre à leur modernisation ;
- s'inscrire en complémentarité avec la centralité ;
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial ;
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings ;
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Coeur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Coeur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

I.10. Linéaires commerciaux

Des dispositions spécifiques sont prévues pour le changement de destination des commerces et services en rez-de-chaussée de certaines constructions afin de conforter la diversité commerciale du bourg.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par le symbole suivant :



Les dispositions sont précisées à l'article 3 de chaque zone du présent règlement.

I.11. Cheminements doux à créer ou à conserver

Les documents graphiques précisent le tracé approximatif de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver, à créer ou à modifier au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

Ils sont identifiés aux documents graphiques par la trame suivante :



I.12. Implantation des constructions par rapport aux marges de recul

Règle générale :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Elles sont identifiées de la façon suivante :



Route à grande circulation (marge de recul depuis l'axe de la voie). L.111-6 du Code de l'urbanisme.



Route départementale (marge de recul depuis l'alignement de la voie – zones à vocation d'activités).



Route départementale (marge de recul depuis l'alignement de la voie – zones agricoles ou naturelles).



Route départementale (marge de recul depuis l'alignement de la voie -zone à urbaniser à vocation d'habitat).

- En l'absence d'une marge de recul inscrite aux documents graphiques, les constructions devront respecter les dispositions applicables dans la zone d'implantation.

Règle alternative :

- La reconstruction, l'extension des constructions existantes, ainsi que les annexes, pourront être autorisées dans ces marges de recul, aux conditions cumulatives suivantes :

- Elles ne devront pas réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul.
- Elles ne devront pas engendrer des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Les constructions faisant l'objet d'une reconstruction, extension ou annexe ne devront pas présenter un état de dégradation tel qu'il rendrait non souhaitable leur maintien.

II. Dispositions relatives à certains travaux

II.1. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

II.2. Restauration d'un bâtiment

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

II.3. Constructions et installations 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 hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- De constructions ou d'installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- De certaines constructions ou installations exceptionnelles telles que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- Dans la mesure où elles ne sont pas interdites dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L.102-1 du code de l'urbanisme.

VOLET 3 - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

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

Elle couvre la centralité du bourg de GUÉCÉLARD.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification des constructions et installations destinées à les abriter.

- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois (non consécutifs) par année civile, sauf dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sauf à constituer la résidence principale de son utilisateur.

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, soumis à autorisation du conseil municipal.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la centralité, identifiée aux documents graphiques du PLU, accueille prioritairement la sous-destination « artisanat et les commerces de détail ».

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

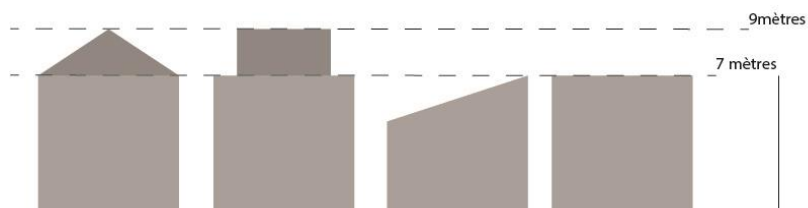
Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

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



- La hauteur maximale des constructions situées dans la bande de constructibilité secondaire ne doit pas excéder la hauteur maximale des constructions situées dans l'environnement immédiat en bande de constructibilité principale.
- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles alternatives :

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

4.1.2. Annexes

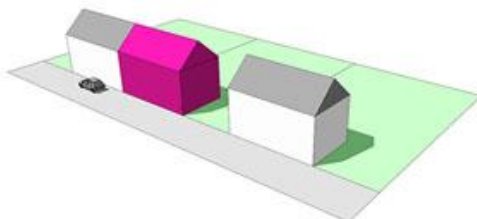
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles

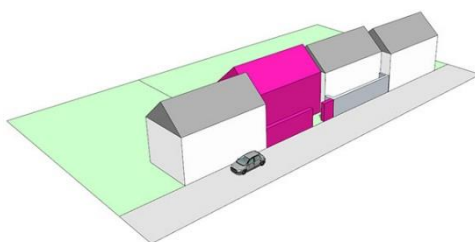
Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, excepté dans la bande de constructibilité secondaire.



Règles alternatives :

- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Une implantation différente peut être autorisée imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter une moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Extensions

Règle générale :

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

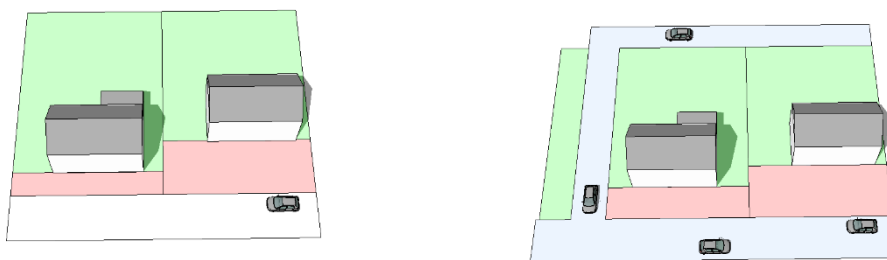
Règle alternative :

- L'implantation de l'extension dans le prolongement de la construction existante peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect (exemple : maintien d'une continuité en limite de voie).

4.2.3. Annexes

- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale.

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

Règle générale :

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une limite séparative. En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres.

Règle alternative :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.
- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.

Règle alternative :

- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux (y compris les ravalements) doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.1.2. Toitures

- Les toitures arrondies sont interdites sur les nouvelles constructions. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Seuls les panneaux solaires et/ou photovoltaïques traités anti-reflets (réverbération) sont autorisés.

5.2. Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques

Règle générale :

- Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,4 mètre et 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'éléments type grilles, claustras, palissades..., le tout d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs...).

5.2.2 Clôtures en limite séparative

Règle générale :

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'usage de parpaings nus est interdit.

Règle alternative :

Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs ...).

5.3. Éléments de paysage à protéger

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

5.4. Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dispositions relatives au patrimoine bâti :

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe. Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Détailler ensuite couvertures, maçonneries, ouvertures, ...

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UA 7 - Stationnement

7.1 Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, sont exigées 2 places de stationnement par logement minimum.
- Le stationnement à usage d'équipements publics n'est pas réglementé.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

7.2 Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.
- Pour toute construction nouvelle à usage **d'habitation** en immeuble collectif, est exigé 1 m² de stationnement par logement réalisé dans le bâtiment ou une annexe.

7.3 En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

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.

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification des constructions et installations destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois (non consécutifs) par année civile, sauf dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sauf à constituer la résidence principale de son utilisateur.

2.2. Est autorisé sous condition

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

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement, soumis à autorisation du conseil municipal.
- En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la centralité, identifiée aux documents graphiques du PLU, accueille prioritairement la sous-destination « artisanat et les commerces de détail ».

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

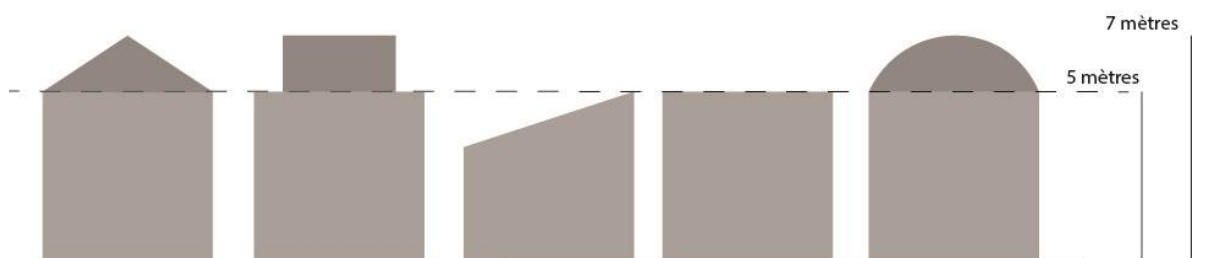
Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

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



- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

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

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment :
 - lorsqu'il existe sur la ou les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme,
 - pour apporter la moindre gêne à la circulation publique,
 - ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

4.2.2. Annexes

- Les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie et la construction principale. Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies, les annexes ne peuvent pas être implantées entre la voie la plus importante et la construction principale.



Les annexes sont interdites dans les secteurs rouges.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Constructions nouvelles

Règle générale :

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.

Règle alternative :

- L'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.2. Extensions

Règle générale :

- Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 2 mètres.

Règles alternatives :

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.
- L'implantation en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

4.3.3. Annexes

- Il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.1.2. Toiture

- Seuls les panneaux solaires et/ou photovoltaïques traités anti-reflets (réverbération) sont autorisés.

5.2. Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.2.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques

Règle générale :

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie vive variée.
 - soit d'une haie monospécifique caduque (hêtre, charme...).



Autorisé



Non autorisé

- soit d'éléments (grilles, claustras...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m.
- soit d'un mur-bahut de 0,40 m à 0,80 m surmonté d'éléments (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m.
- soit d'un mur plein d'une épaisseur minimale de 20 cm et d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieurs...).

5.2.2. Clôtures en limite séparative

Règle générale :

- Les clôtures en limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'usage de parpaings nus est interdit.

Règle alternative :

- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

5.3. Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dispositions relatives au patrimoine bâti :

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe. Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Détailler ensuite couvertures, maçonneries, ouvertures, ...

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

6.3. Coefficient de végétalisation

- Un pourcentage minimum de 30% de non-imperméabilisation doit être atteint sur le terrain d'assiette du projet lorsqu'il mesure plus de 500 m².
- Les espaces de pleine terre, les arbres et haies sont considérés comme des espaces végétalisés et perméables. Les surfaces imperméables correspondent à des revêtements totalement imperméables pour l'air et l'eau. Une souplesse peut être accordée pour le calcul lorsque le projet prévoit des surfaces semi perméables permettant de reconstituer une partie de la fonction du sol comme par exemple : du gravier sur terre, tout type de dallage sur surface perméable et avec des joints perméables...

Article UB 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation :
 - o 2 places de stationnement minimum par logement est exigée si le terrain d'assiette du projet.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de changement de destination.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement	X		
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UE 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous conditions

- Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Article UE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux -y compris les ravalements- doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

5.1.2. Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.1.3. Toitures

- Seuls les panneaux solaires et/ou photovoltaïques traités anti-reflets (réverbération) sont autorisés.

5.2. Performances énergétiques et environnementales

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

Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article UE 7 – Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UZ

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UZ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article UZ 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe UZ 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- La création de nouveaux commerces de détail.

2.2. Est autorisé sous condition

- Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité.
- Les annexes et extensions sont autorisées pour les bâtiments relevant de la sous-destination « Restauration ».

Article UZ 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Hauteurs maximales autorisées

4.1.1. Constructions nouvelles et extensions

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut.
- Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règle alternative :

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

4.1.2. Annexes

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Constructions nouvelles et extensions

- Les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles et extensions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et extensions, 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 au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article UZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.1.1. Façades

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

5.1.2. Toitures

- Seuls les panneaux solaires et/ou photovoltaïques traités anti-reflets (réverbération) sont autorisés.

5.2. Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- La plantation d'espèces invasives ou à fort potentiel allergisant, répertoriées en annexe du présent règlement, est interdite.

5.3. Performances énergétiques et environnementales

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

Article UZ 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1. Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2. Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article UZ 7 – Stationnement

7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés et des deux roues

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- Le stationnement pourra être mutualisé avec d'autres entreprises.

7.2. Règles relatives au stationnement des vélo

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de **bureau**, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher et être couvert et éclairé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

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

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1AUB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement	X		
Hébergement	X		
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Autres hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie		X	
Entrepôt			X
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1AUB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification des constructions et installations destinées à les abriter.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions et installations destinées à les abriter.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois (non consécutifs) par année civile, sauf dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.2. Est autorisé sous condition

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

Article 1AUB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles applicables sont celles de l'article 3 de la zone U correspondante.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone U correspondante.

Article 1AUB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone U correspondante.

Article 1AUB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 6 de la zone U correspondante.

Article 1AUB 7 - Stationnement

Les règles applicables sont celles de l'article 7 de la zone U correspondante.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'équipements.

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

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article 1AUE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUE 1.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- La création de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.

2.2. Sont autorisés sous condition

- Le logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.

Article 1AUE 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles applicables sont celles de l'article 3 de la zone U correspondante.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 1AUE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 4 de la zone U correspondante.

Article 1AUE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles applicables sont celles de l'article 5 de la zone U correspondante.

Article 1AUE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les règles applicables sont celles de l'article 6 de la zone U correspondante.

Article 1AUE 7 - Stationnement

Les règles applicables sont celles de l'article 7 de la zone U correspondante.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUZ

La zone 2AUZ correspond aux secteurs à caractère majoritairement naturel ou agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond à l'extension à long terme à vocation d'activités de la ZA de la Belle Étoile.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 2AUZ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Non réglementé.

Article 2AUZ 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Est autorisé sous condition

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 7) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AUZ 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 2AUZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

Article 2AUZ 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 2AUZ 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager au moins équivalent à celui supprimé.

Article 2AUZ 7 - Stationnement

Non réglementé.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 2AUZ 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 2AUZ 9 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de GUÉCÉLARD 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 A 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 A et qui sont visées à l'article A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article A 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1. Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article A 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- Toutes constructions et installations dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

2.2. Sont autorisés sous conditions


2.2.1. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

2.2.1.1. Activité agricole

- **Le changement de destination** des bâtiments agricoles existants (repérés ou non sur le règlement graphique) à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - il doit se faire :
 - soit en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, sous conditions définies à l'article 2.2.1.2.
 - soit à des fins d'hébergement lié à la diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemple : gîte, etc.).
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension.
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation en activité.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les changements de destination sont représentés au document graphique par la trame suivante :

 Changement de destination d'un bâtiment (L.151-11 du CU)

- **Les constructions et installations nouvelles** destinées aux activités de diversification à condition :
 - d'être accessoires à l'activité agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
 - de ne pas créer de nouveaux logements (ex : gîtes, chambres d'hôtes,...), à l'exception des logements de fonction (voir ci-dessous),
 - d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.

- **Les habitations légères de loisirs** (types yourtes, cabanes, tiny houses, ...) destinées aux activités de diversification à condition :
 - d'être accessoires à l'activité agricole (ex : hébergements touristiques),
 - de ne pas créer de nouveaux logements à vocation d'habitation principale,
 - d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- **Les installations nécessaires au camping à la ferme** sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - de pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - d'être accessoires à l'activité agricole,
 - de se faire à des fins de diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemples : magasin ou hall de vente en direct, laboratoire, etc.).
- **Les constructions et installations** nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- **Les trackers solaires** destinés à l'autoconsommation de l'exploitation agricole.

2.2.1.2. Logements de fonction et annexes

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement, disponible et non insalubre, situé à proximité du site de production.
 - que l'implantation de la construction se fasse dans un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments du site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.
 - que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
 - qu'elle ne réduise pas les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.
- En cas de transfert ou de création d'un siège d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

- L'édification d'annexes et/ou de piscines aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
- L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - le local doit être incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal,
 - son emprise au sol ne doit pas dépasser trente mètres carrés (30 m²).

2.2.1.3. Autres dispositions

- Les affouillements et exhaussements à condition que ces derniers soient liés à l'activité de la zone.
- Les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement du territoire communal.

2.2.2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS POURSUIVANT UN BUT D'INTERÊT GÉNÉRAL

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations constituant des équipements d'intérêt collectif ou de service public sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - elles doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans le site
 - elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site sous forme d'agrivoltaïsme.

2.2.3. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TIERCES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

2.2.3.1. Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2.3.2. Annexes


- L'édification d'annexes et/ou de piscines aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.

2.2.3.3. Changement de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre),
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension,
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
 - Le changement de destination doit se faire à destination de l'habitat.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les changements de destination sont représentés au document graphique par la trame suivante :

 Changement de destination d'un bâtiment (L.151-11 du CU)

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

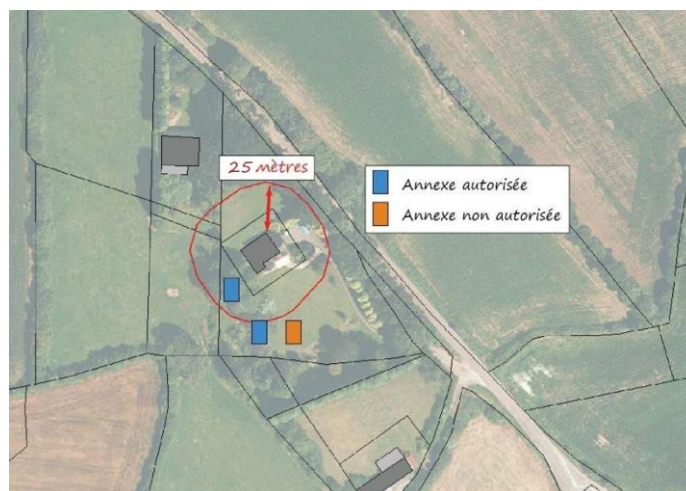
- Les constructions, extensions et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règle alternative :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes/piscines autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.4 Emprise au sol des habitations, logements de fonction et annexes

L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

4.4.1 Logements de fonction

- Les logements de fonction seront limités à une emprise au sol de 200 m².

4.4.2 Extensions des logements de fonction

- Les extensions des constructions à usage de logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction (existante + extension).

4.4.3 Annexes des logements de fonction

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol totale des piscines est de 40m².

TIERS À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

4.4.4 Extensions des habitations existantes

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction (existante + extension).

4.4.5 Annexes des habitations existantes

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol total des piscines est de 40m².

4.5 **Hauteurs maximales autorisées**

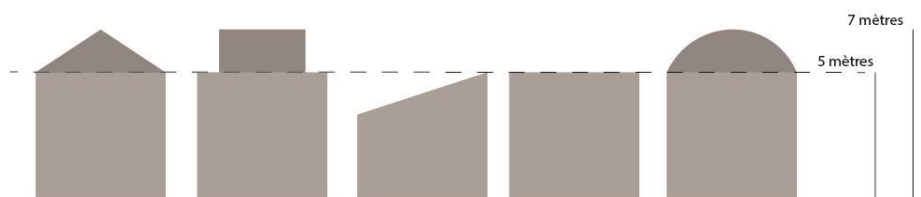
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES

4.5.1 Activité agricole

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

4.5.2 Logements de fonction

- La hauteur maximale des logements de fonction ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 7 mètres au point le plus haut.



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes ...

4.5.3 Annexes aux logements de fonction

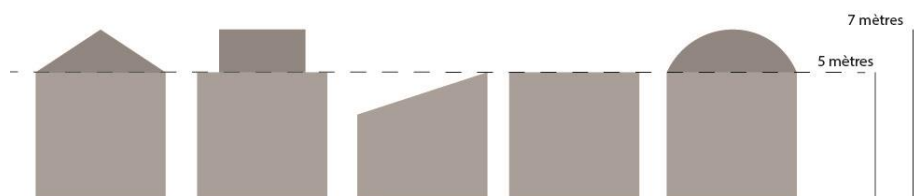
- La hauteur maximale des annexes aux logements de fonction ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

TIERS À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

4.5.4 Habitations existantes

Règle générale :

- La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 7 mètres au point le plus haut.



Règle alternative :

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes, pylônes, etc.

4.5.5 Annexes aux habitations existantes

- La hauteur maximale des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures des habitations

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dispositions relatives au patrimoine bâti :

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe. Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Détailler ensuite couvertures, maçonneries, ouvertures, ...

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- Afin de faciliter leur intégration dans l'environnement, des plantations seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.
- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.

Article A 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Pour la création de nouveau logement par changement de destination ou division de logement existant, sont exigées 2 places par logement sur l'unité foncière ou dans l'environnement immédiat.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AF

La zone AF correspond aux STECAL à vocation de regroupement familial.

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AF 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public		X	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article AF 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AF 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- La construction de bâtiments et installations liés à l'accueil des gens du voyage (local sanitaire, technique, salle commune...) sous réserve qu'il n'existe pas déjà à un tel bâtiment sur le terrain d'accueil, sous réserve de ne pas créer de logement nouveau et de respecter les conditions d'emprises au sol et de hauteurs prévues à l'article AF 4.
- L'installation de caravanes sans limite de durée à condition que la caravane constitue la résidence principale de son utilisateur.

2.2.2 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- 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.

Article AF 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AF 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- Les bâtiments liés à l'accueil des gens du voyage, autorisés à l'article AF 2, sont limités à une emprise au sol totale cumulée de 60 m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur des bâtiments liés à l'accueil des gens du voyage ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AF 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Article AF 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article AF 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AI

La zone AI correspond aux STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) à vocation économique.

Le PLU de GUÉCÉLARD possède une zone AI délimitant les parties du territoire où est autorisée la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ».

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AI 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article AI 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article AI 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- La construction de logements nouveaux.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages sauf ceux nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AI 4,
 - o elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Article AI 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AI 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

Bâtiments d'activités

- L'édification de bâtiments d'activités nouveaux ne doit pas excéder 250 m².
- L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'activités ne pourra excéder 50% de la surface de la construction initiale par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Extensions des habitations existantes

- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction (existante + extension).

Annexes des habitations existantes

- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol total des piscines est de 40m².

4.2 Hauteurs maximales autorisées

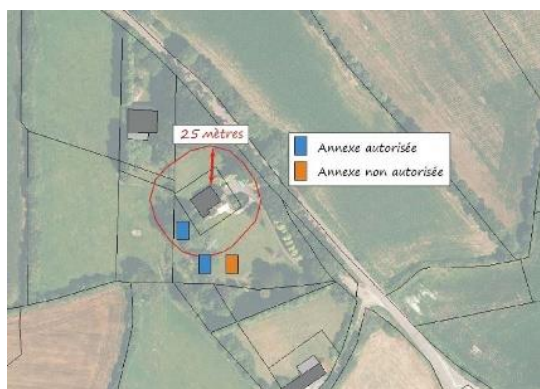
- La hauteur des bâtiments d'activités ne doit pas excéder 7 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des extensions aux habitations ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 7 mètres au point le plus haut.
- La hauteur des annexes aux habitations ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

4.3 Implantation des nouvelles constructions à vocation d'activités économiques

- Les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques s'implanteront à une distance maximum de 25 mètres des constructions existantes sur le STECAL à date d'approbation du PLU.

4.4 Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale/logement de fonction

- Les annexes/piscines autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

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

Règle alternative :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

Article AI 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Article AI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article AI 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

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

La zone N délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. C'est une protection qui concerne les zones humides, boisements, corridors écologiques.

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - 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....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.
- L'implantation de parcs de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de cette énergie sous réserve de permettre le maintien d'une activité agricole sur le site sous forme d'agrivoltaïsme.

2.2.2 Exploitations agricoles

- **Les constructions et installations nouvelles** à condition :
 - d'être nécessaires à l'activité agricole,
 - d'être à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant de la même exploitation,
 - d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité.

2.2.3 Habitations et annexes

2.2.3.1 Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4,
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

2.2.3.2 Annexes

- L'édification d'annexes et/ou de piscines
- aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article N 4.

2.2.3.3 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- 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.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

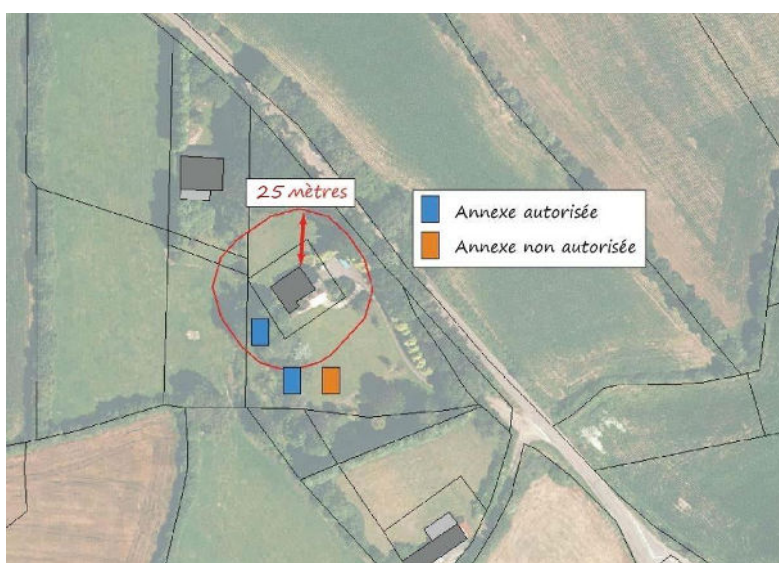
- Les constructions, extensions et annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'épave de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Règle alternative :

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cette limite séparative.

4.3 Implantation des annexes/piscines par rapport à l'habitation principale

- Les annexes autorisées à l'article 2 ainsi que les piscines doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale/logement de fonction et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernier(e).

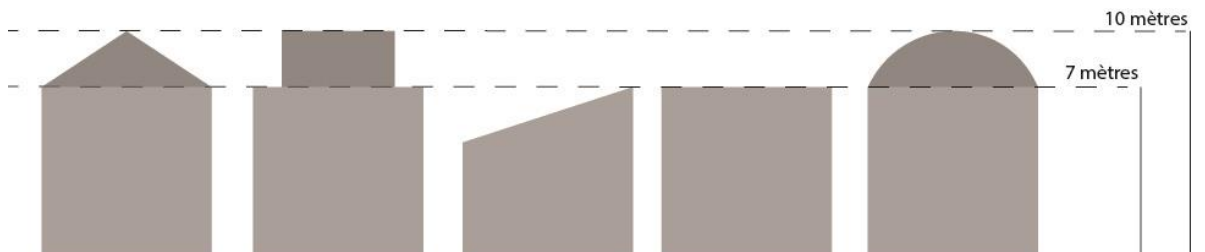


4.4 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50% maximum, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol totale de la construction (existante + extension).
- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol total des piscines est de 40m².

4.5 Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale **des constructions principales et des extensions** ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- La hauteur maximale **des annexes** ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,

- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article N 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NL

La zone NL 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.

À titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone NL peut recevoir des constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs, 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...).

La zone NL couvre un secteur à proximité du centre-bourg.

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article NL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public		X	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NL 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NL 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements, exhaussements, terrassements et drainages.

2.2 Sont autorisés sous conditions

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - 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....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.
- Les aires de jeux et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

Article NL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article NL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- Non réglementé

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- Non règlementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension 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 nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article NL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

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

5.2 Performances énergétiques et environnementales

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

Article NL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article NL 7 - 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.

THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NP

La zone NP 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.

La zone NP délimite les parties du territoire affectées à la protection des sites, des milieux naturels et des paysages. C'est une protection stricte de 20 m autour des berges des cours d'eau, encore vierges de toutes constructions.

La zone NP comprend un sous-zonage NPo correspondant au secteur naturel du site de Buffe destiné à accueillir un refuge LPO (Ligue de protection des oiseaux).

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

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article NP 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement			X
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels			X
Autres hébergements touristiques			X
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NP 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

En toutes zones

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NP 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les terrassements et drainages.

En zone NP (à l'exception de la zone NPo)

- Les affouillements, exhaussements.

2.2 Sont autorisés sous conditions

En toutes zones

2.2.1 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - 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....)
 - certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.

2.2.2 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- 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 zone NPo

2.2.3 Équipements et aménagements nécessaires à la préservation et à l'observation de la faune et de la flore (Refuge LPO)

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les observatoires ornithologiques sont autorisés.
- Sous réserve d'être nécessaires au refuge LPO ou à l'amélioration du fonctionnement écologique du site, les affouillements et exhaussements sont autorisés.

Article NP 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NP 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

4.2 Hauteurs maximales autorisées

- Non réglementé

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article NP 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

5.3 Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dispositions relatives au patrimoine bâti :

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe. Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction. Détailler ensuite couvertures, maçonneries, ouvertures, ...

Article NP 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,

- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article NP 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE NT

La zone NT correspond à un espace à vocation touristique au lieu-dit Buffe.

Elle comporte 3 sous zones :

- **NTa** destinée aux hébergements légers de loisirs et à l'accueil du public,
- **NTh** destinée aux gîtes et à la vente directe de produits fabriqués sur place.

À titre exceptionnel et sous réserve d'une bonne intégration dans le site, elle peut recevoir des constructions, installations et aménagements nécessaires à l'hébergement touristique, dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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...).

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article NT 1 - Destinations et sous-destinations autorisées et interdites

Destinations et sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			X
Habitation			
Logement		X	
Hébergement			X
Équipements d'intérêt collectif et de service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public		X	
Commerce et activités de service			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hôtels		X	
Autres Hébergements touristiques		X	
Cinéma			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

Article NT 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article NT 1 et non autorisées sous conditions au présent article.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la sécurité et la salubrité ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

2.2 Sont autorisés sous conditions

2.2.1 Habitation

En zone NTh

- Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone. Ils sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
 - Ils ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Ils sont soumis aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.
- L'édification d'annexes et/ou de piscines aux logements de fonctions est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article NT 4.

2.2.2 Equipements d'intérêt collectif ou de service public

En zones NTa et NTh

- Les constructions liées à l'accueil du public. Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.

En toutes zones

- Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, d'une bonne insertion dans le site et uniquement en cas de nécessité technique impérative, sont autorisées :
 - Certaines constructions et installations techniques (transformateurs électriques, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement, les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sont autorisées.
- Les aires de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification d'installations qui leur sont directement liées et nécessaires.

2.2.3 Commerces et activités de services, Restauration

En zones NTa

- Les constructions et installations relevant des sous destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.
- Les parcs résidentiels de loisirs et l'installation d'habitations légères de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création d'annexes aux constructions relevant des sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.
- La création de piscines liée aux constructions relevant des sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.

En zones NTh

- Les constructions et installations relevant de la sous-destinations « Artisanat et commerce de détail ». Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.
 - Elles sont destinées à la production et à la vente des produits élaborés et/ou transformés sur place et issus des activités présentes.
- Les constructions et installations relevant des sous-destinations « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ». Elles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.
- Les constructions et installations relevant de la sous-destinations « Restauration » sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - Elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Elles sont soumises aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe NT 4.

2.2.4 Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- 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.

Article NT 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article NT 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol

L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

Habitation

- Le logement de fonction est limité à une emprise au sol de 200 m².
- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol total des piscines est de 40m².

Gîtes et chambres d'hôtes

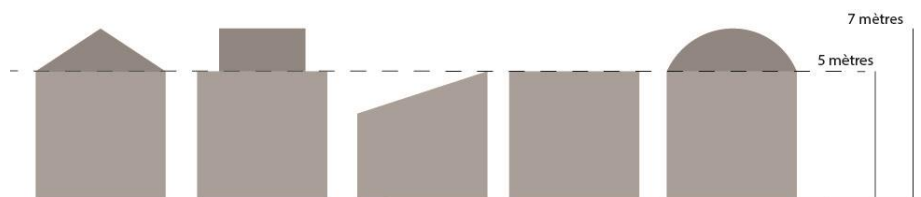
- Les gîtes et chambres d'hôtes sont limités à une emprise au sol totale de 200 m².
- Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
- L'emprise au sol total des piscines est de 40m².

Bâtiments d'activités

- Les constructions destinées à l'accueil du public sont limitées à une emprise au sol de 250 m².
- Les constructions destinées à la « restauration » sont limitées à une emprise au sol de 250 m².
- Les constructions destinées à « l'artisanat et commerce de détail » sont limitées à une emprise au sol de 250 m².
 - Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 60 m².
 - L'emprise au sol total des piscines est de 40m²

4.2 Hauteurs maximales autorisées

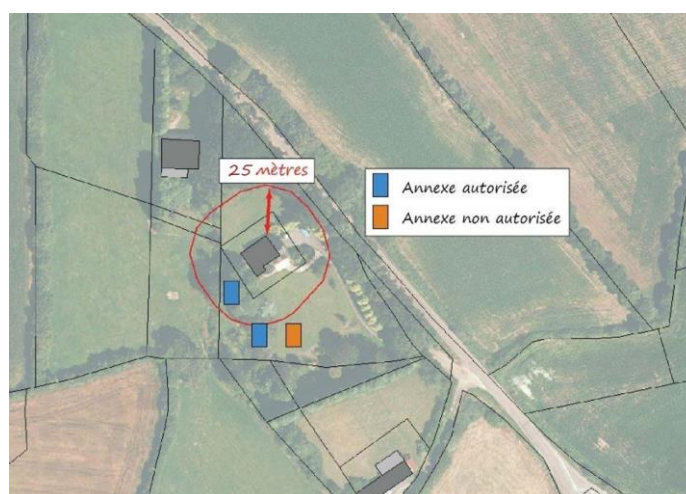
- La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder :
 - 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade.
 - 7 mètres au point le plus haut.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure ou supérieure à celle autorisée ci-dessus peut être imposée ou autorisée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les antennes ...

4.3 Implantation des annexes/piscines par rapport à la construction principale

- Les annexes/piscines autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale dont elles dépendent et à une distance n'excédant pas 25 mètres de ce(tte) dernier(e).



4.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension des constructions existantes et les annexes, sans réduire les interdistances existantes entre le bâtiment principal et la voie générant la marge de recul. 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 (ne générant pas de marge de recul), les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

4.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article NT 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1 Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre seront recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre.

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Article NT 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

6.1 Éléments de paysage à protéger (végétaux)

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - o est soumise à déclaration préalable,
 - o pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - o lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

6.2 Autres dispositions

- La plantation d'espèces au fort potentiel allergisant et répertoriées en annexe du présent règlement est déconseillée.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Les haies devront être composées d'essences locales de type bocager. Les conifères en haie sont proscrits.

Article NT 7 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

THÉMATIQUE III – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Voir « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

ANNEXE N°1 - Procédure de protection des dispositifs anti érosifs

L'entretien courant d'une haie (recepage, élagage, abattages raisonnés) est autorisé sans déclaration préalable à partir du moment où le caractère boisé de la haie est conservé.

Concernant les demandes d'arasement de talus ou d'arrachage de haie, chaque projet sera validé ou non par l'autorité territoriale en charge de l'Application du Droit des Sols (ADS), avec l'appui de la commission paysage/environnement communale, selon les divers intérêts que présentera la haie en termes de fonctionnalité (rôle hydraulique, rôle tampon, rôle antiérosif, rôle patrimonial, rôle éolien, etc.). Une importance particulière sera accordée aux haies bocagères sur talus perpendiculaires à la pente et présentant un rôle de zone tampon et de protection du réseau hydrographique (cours d'eau et zones humides).

Un arasement ou arrachage pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès dans les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. Concernant les arbres morts ou sénescents, leur abattage n'est pas obligatoire lorsqu'il n'y a pas de danger pour autrui. Un arbre mort ou sénescant permet d'accueillir une faune spécifique (rapaces nocturnes, insectes xylophages...). L'abattage de ces arbres peut être autorisé à partir du moment où ils n'hébergent pas d'espèces protégées (Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection).

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies bocagères dûment motivés, des mesures compensatoires seront exigées. Le demandeur aura à sa charge de déplacer ou de reconstituer un linéaire au moins identique à celui arasé en quantité (mesuré en mètres) et en qualité (haie sur talus, connectivité avec le maillage existant, essences présentes...). Ces travaux devront être effectués au plus tard l'hiver suivant l'arasement ou l'arrachage.

Le renouvellement des arbustes et arbres de haut-jet ou la création d'une nouvelle haie en compensation seront assurés :

- Soit par régénération naturelle en laissant pousser de jeunes sujets déjà en place et en les protégeant du bétail si nécessaire ;
- Soit artificiellement en replantant des arbres et arbustes issus uniquement d'essences bocagères locales avec une essence de haut jet au minimum tous les 10 mètres.

Les travaux d'embellissement du siège d'exploitation, de jardins privés (haies ornementales...) ne constituent pas une mesure compensatoire. Pour les plantations, seules les essences locales seront utilisées.

Toute suppression doit être signalée en mairie avant tous travaux. Conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, l'absence de déclaration préalable est passible d'une amende allant de 1 200 à 300 000 euros d'amendes, ainsi que d'une remise en conformité des lieux. Pour les demandes intervenant en cours ou après les travaux, et ne permettant plus d'étudier la demande dans de bonnes conditions ; le linéaire exigé en compensation (ou en remise en conformité des lieux) devra être deux fois plus important que le linéaire supprimé. Cette mesure s'applique à l'arasement et au défrichement d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies.

ANNEXE N°2 - Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives avérées
(Source : Conservatoire botanique national de Brest, 2016)

29 Invasives avérées : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Allium triquetrum</i> L.	<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre	IA1e
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis / edulis</i> ⁷	-	Griffe de sorcière sensu lato	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis x Carpopobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride	IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	IA1/3i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	IA1e
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles	IA1e
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce	IA1e
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1/3i
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1/3i
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	IA1e
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis	IA1i
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	IA1i
<i>Senecio cineraria</i> DC.	<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsler & Meijden	Cinénaire maritime	IA1i
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	IA1i
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet ^{8*}	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.*	Spartine anglaise	IA1i*

⁷ Certains taxons sont difficilement reconnaissables ; c'est le cas notamment de certains hybrides ou taxons très proches comme pour *Carpobrotus acinaciformis* et *C. edulis*. Face à ces difficultés de détermination, une entité supra-spécifique a pu être conservée (ex : *Carpobrotus acinaciformis / edulis*). Néanmoins, nous souhaitons attirer l'attention des botanistes sur ces taxons afin de les inciter à les déterminer avec la plus grande précision possible. En effet, des taxons très proches morphologiquement n'ont pas forcément le même caractère envahissant au sein des communautés végétales locales, et il est important de pouvoir les distinguer pour leur attribuer, à terme, un statut d'invasivité."

^{8*} En 2011, suite aux remarques du CSRPN concernant l'indigénat de ce taxon (plante non exogène au sens strict puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène), il avait été retiré de la liste. En 2015, le CBN de Brest propose d'inscrire tout de même ce taxon, en tant qu'invasive avérée installée, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier), de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima* et de l'inscription de ce taxon dans les autres listes régionales EEE (Poitou-Charentes, Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie).

ANNEXE N°3 - Liste des espèces allergisantes

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*	Juglandacées	Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*		Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE N°4 - Règles relatives aux places de stationnement

Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les véhicules

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

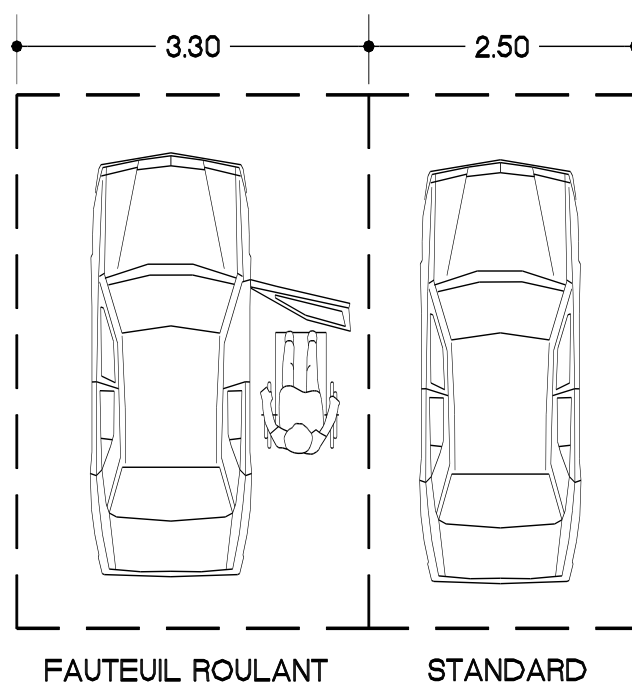
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

- d'une largeur de 0,80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

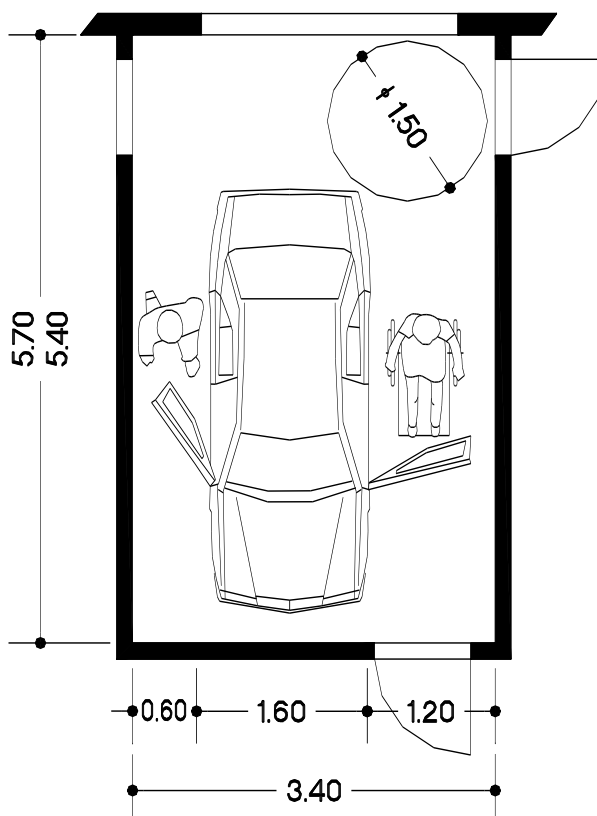
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

