

COMMUNE DE LA MÉZIÈRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTE DE PRÉSENTATION
Dossier de mise à disposition

Sommaire

- I. Contexte
- II. Conditions préalables à la procédure de modification simplifiée et respect de son champ d'application
- III. Les pièces constituant le dossier mis à disposition
- IV. Présentation et exposé des motifs des changements apportés au PLU

I. Contexte

Par délibération du 29 août 2014, le Conseil Municipal de la Mézière a approuvé le plan local d'urbanisme. Le document d'urbanisme a fait l'objet de modification le 27/07/2015, le 10/07/2015 et le 5/07/2016.

La Mézière située à une quinzaine de km de Rennes, métropole régionale, connaît une attractivité démographique importante et attire de nombreux porteurs de projets.

Les élus de la Mézière souhaitent modifier le PLU afin de préciser des dispositions réglementaires qui posent des difficultés d'application, de corriger des erreurs matérielles ou encore de faire évoluer la règle pour mieux répondre à l'évolution de la conception des projets.

La présente modification porte sur les éléments suivants :

ADAPTATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL :

- modification des normes de stationnement dans les zones UE et UC
- modification des règles d'implantation des constructions dans les zones UA par rapport aux voies et emprises publiques
- augmentation de la hauteur des clôtures
- possibilité de surélévations des bâtiment sous certaines conditions dans les zones Ah et Nh

ADAPTATION DES OAP :

- suppression de l'obligation de réalisation des constructions sous forme de logements intermédiaires ou de petits collectifs dans l'OAP n°2.

ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- passage des parcelles AC-468, 211 et 210 en zone UE.

L'arrêté préfectoral du 19 décembre 2016 a défini les compétences de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné nouvellement créée. L'aménagement de l'espace communautaire et la compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » sont des compétences obligatoires de la communauté de communes.

Ainsi, l'initiative de la présente modification a été engagée par le Président de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné.

II. Conditions préalables à la procédure de modification simplifiée et respect de son champ d'application

➤ le choix de la procédure

Conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que le projet de modification envisagée n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées la procédure de modification simplifiée a été retenue.

➤ La mise à disposition du dossier au public

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies par délibération du conseil communautaire du 14 février 2017.

La mise à disposition se déroulera du **lundi 24 avril au vendredi 26 mai 2017 inclus**, à la mairie de la Mézière située 1, rue de Macéria aux heures et aux jours habituels d'ouverture qui sont :

- les lundi-jeudi-vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- le mardi et samedi de 8h30 à 12h00
- le mercredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

Un dossier de présentation du projet et un registre seront disponibles afin pour que le public puisse prendre connaissance du projet et, éventuellement annoter ses observations.

Un dossier sera également mis en ligne sur le site de la commune. <http://www.lameziere.com/>

À la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le conseil communautaire tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée.

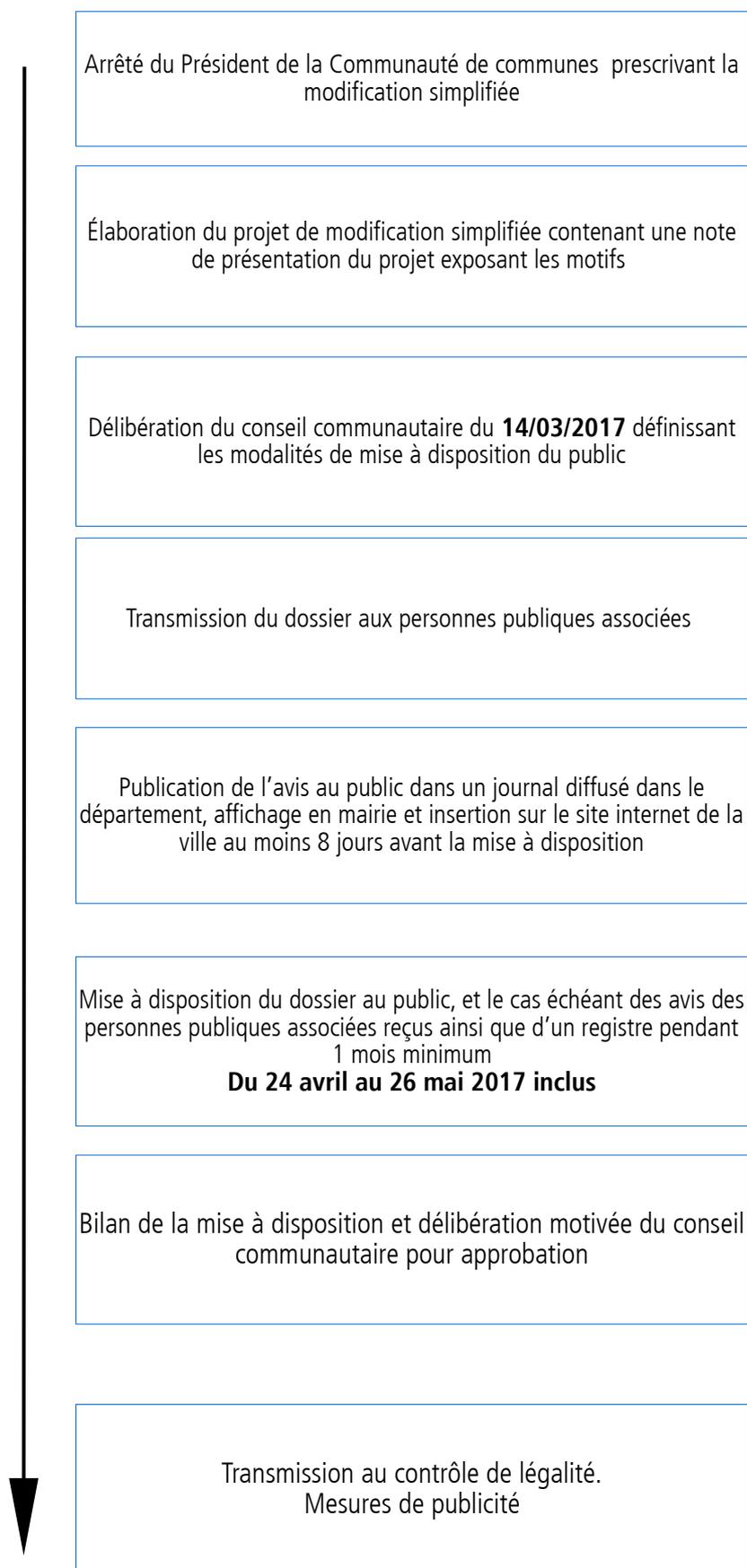
➤ **La notification aux personnes publiques associées (PPA)**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.132-7 et L.132-9, le dossier a été transmis aux PPA suivantes :

- Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Directeur Départementale des Territoires et de la Mer
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Département d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président de la chambre des métiers et de l'artisanat d'Ille et Vilaine,
- Monsieur le Président du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes,

Monsieur le Maire de la Mézière a également reçu un exemplaire.

➤ Les étapes de la modification simplifiée du PLU



III. Les pièces constituant le dossier mis à disposition

Le dossier mis à disposition contient :

- la présente note
- les pièces administratives

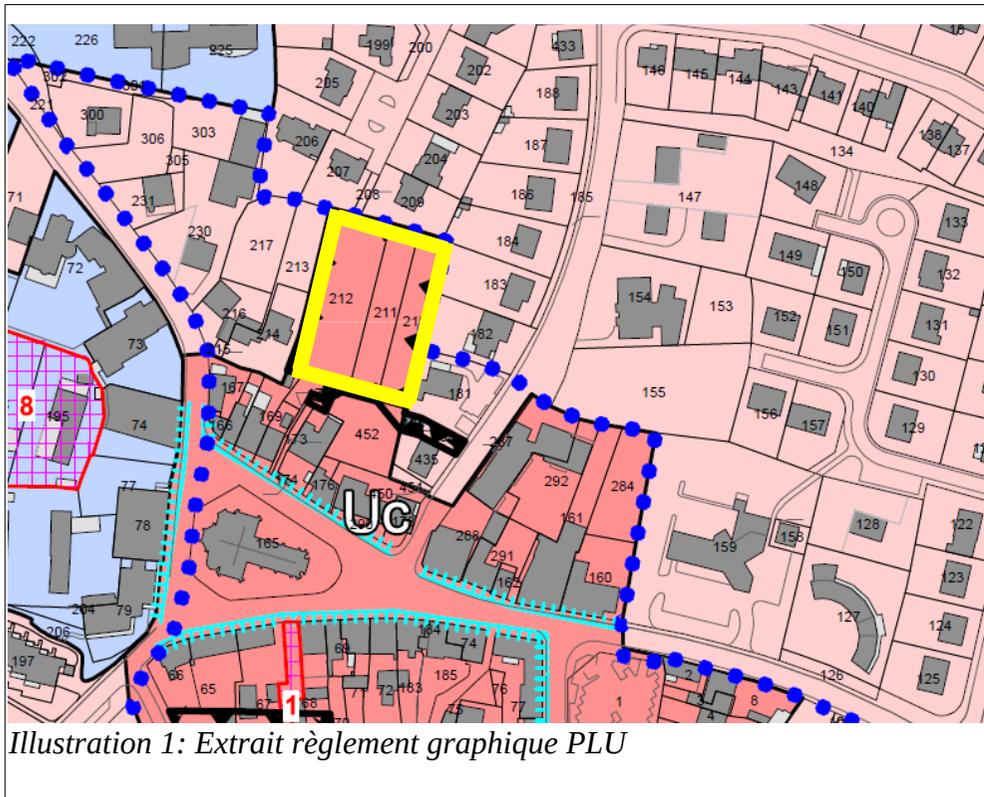
IV. Présentation et exposé des motifs des changements apportés au PLU

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du PLU, ils sont de deux ordres :

- les ajouts sont indiqués par une couleur verte
- les suppressions sont indiquées par une couleur rouge barrée

1. Modification de l'Orientation d' Aménagement et de Programmation sur le secteur n°2
2. Modification de hauteur autorisée des clôtures à l'article Ue11
3. Modification des obligations en matière de stationnement sur les zones UE et UC
4. Modification de l'article Ua6 dans le cas des parcelles bordées par plusieurs voies.
5. Modification du règlement en zone Ah et Nh
6. Modification du zonage pour les parcelles AC-468, 211 et 210 - passant de la zone UC à un zonage UE

1. Modification de l'orientation d'aménagement n°2



Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 se situe en cœur d'îlot à proximité de l'Église (entouré en jaune).

La vocation de ces parcelles est l'accueil de logements. L'OAP actuelle indique que ces logements devront être réalisés sous forme de logement intermédiaires ou de petits collectifs. Il est souhaité la suppression de cette précision dans l'orientation actuelle, afin de laisser la possibilité plus grande en terme de forme urbaine sur cet espace privilégié en centre-bourg.

Ainsi dans l'OAP modifiée il serait noté : « Il sera réaliser environ 20 logements. »

Voir Annexe N°1

2. Modification de la hauteur des clôtures en zone UE

Les élus souhaitent modifier la hauteur maximale des clôtures autorisées dans la zone UE, la hauteur maximale autorisée serait de 1,80 m pour les clôtures sur voies et emprises publiques.

ÉCRITURE ACTUELLE	<p>ARTICLE Ue 11 - [...]</p> <p>Clôtures [...]</p> <p>a. Sur voie et emprise publique ou privée :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.• Les parpaings non enduits.• Les brandes.• Les canisses.• Les toiles.• Les grillages en rouleau. <p>La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre à l'alignement.</p>
ÉCRITURE PROPOSÉE	<p>ARTICLE Ue 11 - [...]</p> <p>Clôtures [...]</p> <p>a. Sur voie et emprise publique ou privée :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les plaques de béton moulé ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,5 m.• Les parpaings non enduits.• Les brandes.• Les canisses.• Les toiles.• Les grillages en rouleau. <p>La hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre à l'alignement.</p>

3. Modification des obligations en matière de stationnement sur les zones UE et UC.

En application du code de l'urbanisme, « il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

La commune de la Mézière souhaite assouplir les obligations en matière de réalisation de places de stationnement et étendre la disposition ci-dessus à la réalisation de logements collectifs en accession sociale à la propriété. Ainsi, il ne serait exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements collectif en accession sociale à la propriété sur l'ensemble des zones UC et UE.

<p>ÉCRITURE ACTUELLE</p>	<p>ARTICLE Uc 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>[...]</p>
<p>ÉCRITURE PROPOSÉE</p>	<p>ARTICLE Uc 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>- Dans le cas des logements collectifs financés par un prêt social location-accession (PSLA), au moins une place de stationnement est exigée par logements.</p>	<p>ARTICLE Ue 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>[...]</p> <p>- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux, en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>- Dans le cas des logements collectifs financés par un prêt social location-accession (PSLA), au moins une place de stationnement est exigée par logements.</p>

4. Modification de l'article Ua6 dans le cas des parcelles bordées par plusieurs voies.

La règle générale impose que les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait maximum de 25 m par rapport aux voies. Il s'avère que ce principe général est contraignant sur un nombre important de parcelles. En effet, lorsqu'un terrain est bordé par deux voies, ou entouré par des voies, l'implantation de bâtiment est complexifiée voire impossible.

Fort de ce constat, il est souhaitable de faire évoluer l'écriture de la règle via une règle alternative.

ÉCRITURE ACTUELLE	ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions devront s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou en recul de 25 mètres maximum par rapport à cette limite. - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).
ÉCRITURE PROPOSÉE	ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES - Sauf indication contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions ou parties de constructions devront s'implanter à l'alignement ou limite d'emprise des voies, ou en recul de 25 mètres maximum par rapport à cette limite. Les extensions des constructions existantes, pourront s'implanter différemment dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction. - Pour les parcelles d'angle et /ou bordées par plusieurs voies, la règle ci-dessus ne s'applique que sur une seule des voies. - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

5. Modification du règlement en zone Ah et Nh

La présente modification intervient sur plusieurs éléments que l'on retrouve dans les deux zones du PLU en vigueur.

a) la surélévation des bâtiments

Les zones Ah et Nh sont des zones de hameaux regroupant de l'habitat.

Le règlement actuel interdit strictement les surélévations. Cette règle a été pensée dans un souci de conservation du caractère architectural des bâtiments existants dans le milieu rural (grange, longère en pierre et/ en terre..). Il s'avère que cette interdiction stricte peut dans certains cas empêcher l'évolution et la valorisation d'un patrimoine.

Par ailleurs, l'habitat qui se trouve dans les zones Ah et Nh peut être un habitat plus récent.

Fort de ce constat, il est souhaité l'évolution de la règle sur les surélévations, permettant ainsi au patrimoine ancien et nouveau d'évoluer sous certaines conditions.

b) des règles sur les dépendances

La règle sur les dépendances est source de confusion aux articles Ah2 et NH2 notamment du fait d'une coquille : il est écrit « A l'intérieur des limites ci-dessus » il s'agit en fait des limites ci-dessous. Ainsi une nouvelle formulation est proposée tout en conservant les mêmes critères.

Le critère de l'emprise au sol maximale pour les dépendances est ajoutée dans l'article Nh9 et Ah9 pour plus de cohérence, en effet les dépendances sont limitées à une emprise au sol maximale de 35 m² par logement.

Les modifications sont exprimées dans l'annexe 2, les suppressions sont barrées et les ajouts sont en vert.

6. Modification de zonage de UC à UE

Le PLU approuvé en 2014 a identifié des zones d'habitat en centre-bourg sur le critère principal d'une typologie du bâti. Réglementairement cette typologie a conduit à deux zonages : UC et UE.

La projet de modification porte sur le passage des parcelles cadastrées AC-468, 211 et 210 en zone UE.

La zone UC correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et en ordre continu. L'affectation principale de la zone UC est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l'habitat.

Les deux centres historiques de développement de la commune situés rue de Macéria et sur le secteur de Montgerval sont identifiés par ce zonage UC (illustrations ci-dessous). Le tissu bâti est ancien datant généralement d'avant 1945. Le parcellaire en lanière est dense et assez complexe, caractéristique des îlots historiques.



Bourg, rue de Macéria du PLU en vigueur



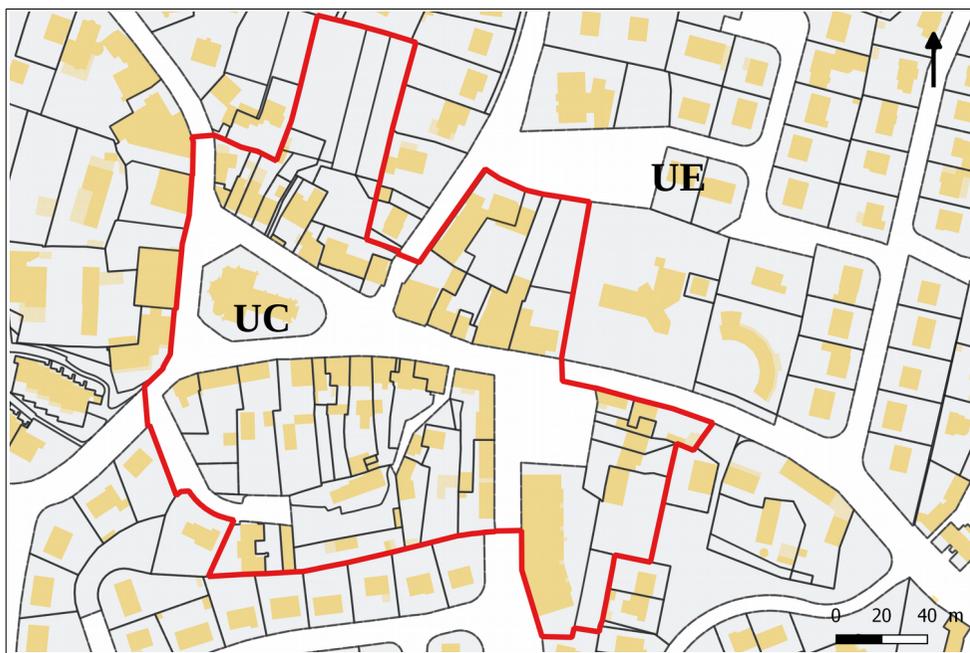
Secteur de Montgerval du PLU en vigueur

La zone Ue concernant les zones d'extensions pavillonnaires plus récentes que l'habitat du centre-bourg et de Montgerval. Sans caractère architectural marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu. L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitation et équipements et activités compatibles avec l'habitat.

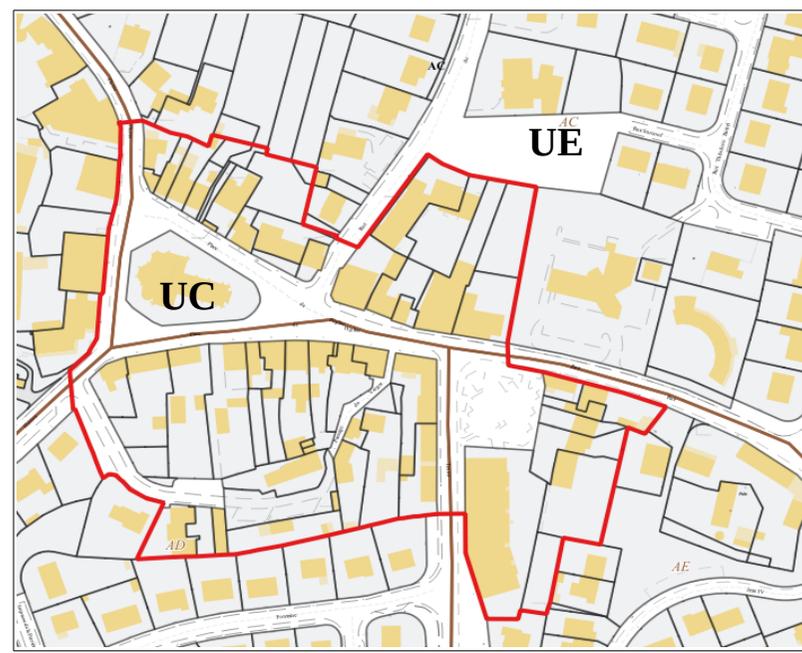
Les parcelles AC-468, 211 et 210 sont nues de toutes constructions, et destinées à terme à l'accueil d'un projet de constructions neuves. Situées en cœur d'îlot, elles ne sont pas bordées par des voies de circulation structurantes. Les constructions sur ces parcelles ne participeront pas à la création ou au renforcement d'un front bâti sur rue caractéristique du tissu ancien du bourg de la Mézière.

En outre, les contraintes réglementaires de la zone Uc, propres au bâti ancien existant, et à la volonté de continuité du bâti se révèlent inadaptées à la construction de logements en cœur d'îlot.

Ainsi, il est souhaité que ces parcelles soient zonées en UE.



Délimitation zonage en vigueur



Délimitation zonage modifié

ANNEXE N°1 :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle.

Schéma de principe

PROGRAMMATION URBAINE

Secteur n°2 :

- La vocation principale de ce site est la création de logements pour personnes âgées.
- Il sera réalisé environ 20 logements sous forme de logements intermédiaires ou petits collectifs.
- Une voie de desserte depuis la rue de Montsifrot devra être prévue.
- Enfin, une voie piétonne devra traverser le site afin de lier la place de l'église au sud à la veyette Simone Morand au nord.

Secteur n°3 :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Ce secteur doit être densifié et accueillir 10 à 12 logements par le biais de l'édification d'un petit collectif.
- Une voie piétonne devra permettre la liaison entre la place de l'église et le passage du Verger.
- Un accès aux garages existants devra être maintenu.

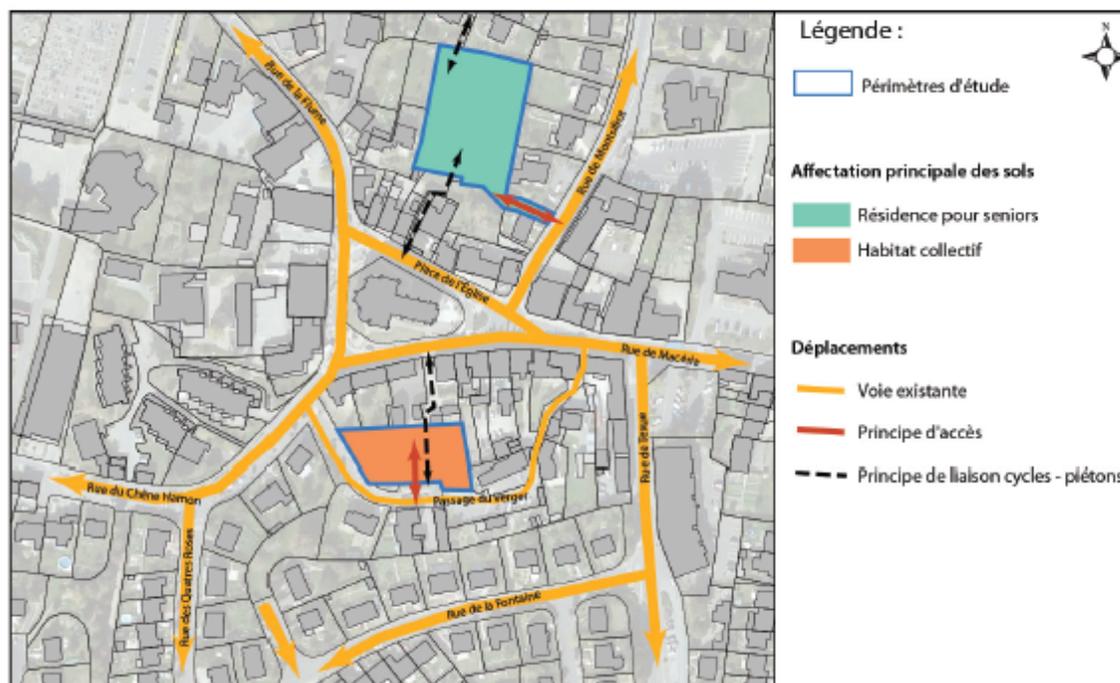


Schéma de principe

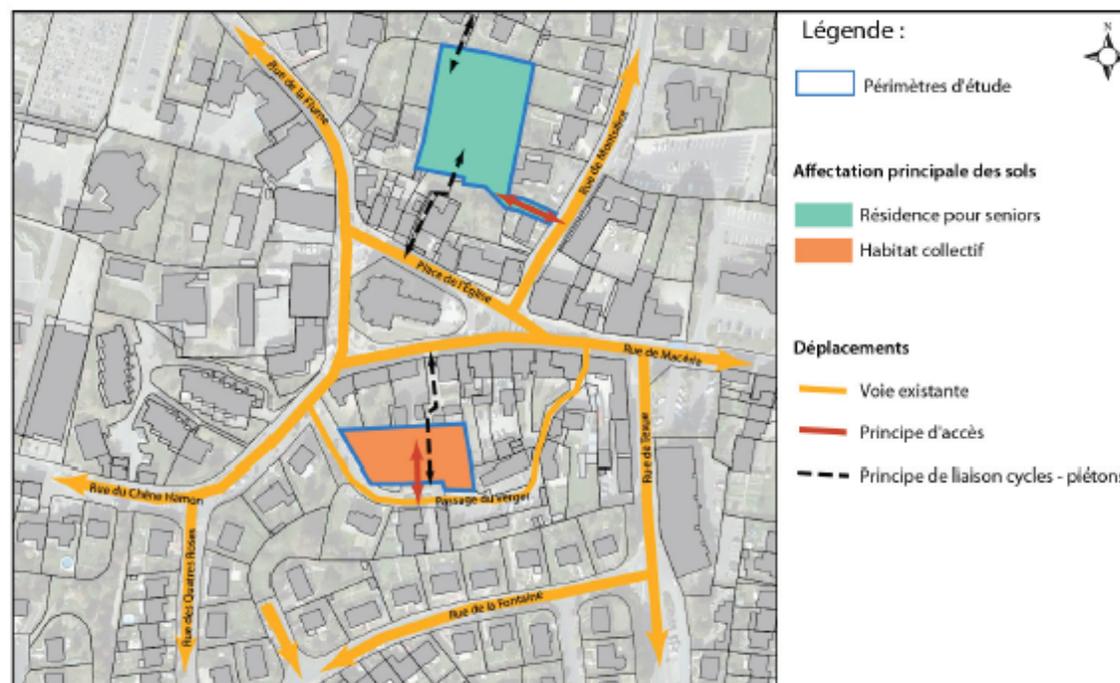
PROGRAMMATION URBAINE

Secteur n°2 :

- La vocation principale de ce site est la création de logements pour personnes âgées.
- Il sera réalisé environ 20 logements.
- Une voie de desserte depuis la rue de Montsifrot devra être prévue.
- Enfin, une voie piétonne devra traverser le site afin de lier la place de l'église au sud à la veyette Simone Morand au nord.

Secteur n°3 :

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Ce secteur doit être densifié et accueillir 10 à 12 logements par le biais de l'édification d'un petit collectif.
- Une voie piétonne devra permettre la liaison entre la place de l'église et le passage du Verger.
- Un accès aux garages existants devra être maintenu.



ANNEXE N°2 : règlement modifié

CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

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

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

ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
 - La restauration et le changement de destination de bâtiments en terre et/ou en pierre, possédant une toiture et dont il reste au moins 75% des murs porteurs, sous réserve.
 - de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu et que la construction soit située à plus de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol minimale égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un nouveau foyer (habitat nouveau)
 - de préserver le caractère architectural originel
 - de l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers CDPENAF (L151-11 du Code de l'urbanisme)
- Les bâtiments aménagés, restaurés, ne pourront comprendre plus de deux logements par corps de bâtiment.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, et à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire à moins de 100 mètres les inter-distances avec un bâtiment ou une installation agricole en activité.

Par ailleurs, pour être autorisée, l'extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, ~~sans élévation du bâtiment principal~~, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau.

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

- ~~• l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m² par logement,~~
- ~~• les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,~~
- ~~• sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.~~

NOUVELLE ÉCRITURE

Les dépendances peuvent être autorisées et sans pouvoir être cumulées, dans les conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m² par logement,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- **elles ne peuvent constituer un nouveau logement**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.

ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

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

ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Électricité, téléphone

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

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

ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Ah 2 s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Ah 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en

raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 mètre.

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

Sans objet.

ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des dépendances est limitée à 35 m² par logement.

ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ~~Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.~~

NOUVELLE ÉCRITURE

- Pour les bâtiments anciens en terre et/ou en pierre, présentant un intérêt patrimonial, la surélévation du bâtiment principal est interdite.

Les surélévations sur des bâtiments et/ou volumes secondaires peuvent être autorisées sous réserve de :

- de respecter la caractéristique architecturale et patrimoniale du bâtiment
- de ne pas dépasser le faîtage du bâtiment principal ou du bâtiment le plus haut.

- Pour les constructions plus récentes à usage d'habitation (autres qu'en pierre et en terre), les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des hauteurs suivantes :

- hauteur maximale pour la façade : 6 m
- hauteur maximale de construction : 9 m

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 4,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

[...]

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- La restauration et le changement de destination de bâtiments en terre et/ou en pierre, possédant une toiture et dont il reste au moins 75% des murs porteurs, sous réserve
 - de ne pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ou à la reprise de sièges d'exploitation ayant cessé leur activité depuis peu.
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol minimale égale à 50 m² si le changement de destination vise à créer un nouveau foyer (habitat nouveau)
 - de préserver le caractère architectural originel
 - de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) (L151-11 du Code de l'urbanisme)
- Les bâtiments aménagés, restaurés, ne pourront comprendre plus de deux logements par corps de bâtiment.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elle n'excède pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, et à condition qu'elle n'ait pas pour conséquence de réduire à moins de 100 mètres les inter-distances avec un bâtiment ou une installation agricole en activité.
- Par ailleurs, pour être autorisée, l'extension doit être réalisée en harmonie avec la construction d'origine, ~~sans élévation du bâtiment principal~~, en continuité du volume existant et sans création de logement nouveau.

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

- ~~• l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m² par logement,~~
- ~~• les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,~~
- ~~• sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.~~

NOUVELLE ECRITURE

Les dépendances peuvent être autorisées et sans pouvoir être cumulées dans les conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale reste inférieure ou égale à 35 m² par logement,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.
- elles ne peuvent constituer un nouveau logement

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCÈS

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

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

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I- Alimentation en eau

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

II- Electricité, téléphone

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur l'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement

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

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article Nh 2 s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës, sans porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation.

A défaut d'implantation dominante, les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres de la limite de l'emprise des voies.

- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article Nh 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en

raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1,90 mètre.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des dépendances est limitée à 35 m² par logement.

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ~~Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites~~

NOUVELLE ECRITURE

- Pour les bâtiments anciens en terre et/ou en pierre, présentant un intérêt patrimonial, la surélévation du bâtiment principal est interdite.

Les surélévations sur des bâtiments et/ou volumes secondaires peuvent être autorisées sous réserve de :

- de respecter la caractéristique architecturale et patrimonial du bâtiment
- de ne pas dépasser le faîtage du bâtiment principal ou du bâtiment le plus haut.

- Pour les constructions plus récentes à usage d'habitation (autres qu'en pierre et en terre), les surélévations peuvent être acceptées dans le respect des hauteurs suivantes :

- hauteur maximale pour la façade : 6 m
- hauteur maximale de construction : 9 m

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 4,5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

[...]