MAIRIE DE

BAUD

56150 (MORBIHAN)

COMMUNE DE BAUD

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5

G2C Environnement
3, rue de Tasmanie – 44115 BASSE-GOULAINE
Tel : 02 40 34 00 53

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales 4

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine 11

Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua 14

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub 19

Chapitre III. Règles applicables au secteur UL 25

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ui 29

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 34

Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa 36

Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 2AUa et 2AUi 42

Titre 4 : Règles applicables à la zone agricole 46

Chapitre I. Règlement applicable aux zones A 47

Chapitre II. Règlement applicable aux secteurs Ah 55

Chapitre III. Règles applicables au secteur Ar 60

Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles 66

Chapitre I. Règles applicables aux secteurs Na et Nzh 67

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ner 73

Chapitre III. Règlement applicable aux secteurs Nh 78

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Nr 83

Chapitre V. Règles applicables au secteur Nt 89

Chapitre VI. Règles applicables au secteur Nv 95

Titre 6 : Annexes 98

Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement 99

Annexe 2 : Aspect architectural 102

Titre 1 : Dispositions générales

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

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

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

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

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 (à noter que le R 111-21 n'est pas applicable en ZPPAUP et en PSMV).

b. Se superposent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Article 3 – Division du territoire en zones

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

a. Les zones urbaines dites « zones U »

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

b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. Les zones agricoles dites « zones A »

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

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

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

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

Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

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

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

Article 5 – Définitions

a. Hauteur maximale

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

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

b. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

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

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

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

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

c. Limites séparatives :

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui sont celles qui ont un contact avec une voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

d. Dépendance :

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

Article 6 – Densité

L'emprise au sol est définie à 'l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« Art. R.420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Article 7 – Eléments de paysage à préserver

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

La destruction des éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est interdite et toute intervention est soumise à déclaration préalable.

Article 8 – Ouvrages spécifiques

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes…..

(dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones)

Article 9 – Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cédex, tél. 02-99-84-59-00)".

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

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Article 10 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

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

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

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

Les 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.

Article 11 – Dispositions spécifiques

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

Article 12 – Clôtures

L'édification des clôtures n'est soumise à aucune autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme (s'il n'y a pas de protection liée au patrimoine bâti, ni éléments de paysage à préserver, ni délibération spécifique du conseil municipal)

Article 13 – Permis de démolir

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme,

Article 14 – Reconstruction d'un bâtiment

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

Articles 15 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

Articles 16 – Risque Submersion

Le territoire communal est concerné par le PPRi Blavet Aval. Le règlement graphique indique les espaces concernés par la prise en compte de ce document. Le règlement du PPRi est annexé au présent dossier.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone est divisée en cinq secteurs :

- Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti.
- Le **secteur Ub** recouvre les zones périphériques d'habitat, le plus souvent pavillonnaire.
- Le **secteur Ul** est destiné à l'accueil des équipements publics et des installations sportives de loisirs.
- Le **secteur Ui** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Les règles applicables aux secteurs Ua sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables aux secteurs Ub sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables aux secteurs Ul sont présentées dans le chapitre III.

Les règles applicables aux secteurs Ui sont présentées dans le chapitre IV.

Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres.
- le changement de destination des commerces, pour préserver et développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, sur les voies indiquées sur le règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7bis du CU. Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par cette disposition.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, …

Article Ua 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Accès

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) <u>Eaux usées</u>

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.

b) <u>Eaux pluviales</u>

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

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

Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée sur une limite séparative, elle doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à 1,90 m

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

Non réglementé.

Article Ua 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **14 m au faîtage**
- **12 m à l'acrotère**

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout de toiture et 5 m au faîtage.

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

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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 lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et situé en zone U ou AU,
- soit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ua 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Ub** est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme :
  - les parcs d'attraction visés au § a,
  - les dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes visés au § b,
  - les affouillements et exhaussements du sol visés au § c ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les éoliennes d'une hauteur supérieur à 12 mètres.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sont admis sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la RN 24 et de la RD 768 (type I) et de la RD 724 (type II) sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ou des textes ultérieurs s'y substituant.
- Les activités industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat ainsi que les entrepôts commerciaux sous réserve que leur emprise soit inférieure à 200 m².
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées.
- Les établissements ou installations classés pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis, sous réserve qu'ils correspondent à

des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple, droguerie, laverie, boulangerie, …

Article Ub 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et de leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) <u>Eaux usées</u>

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, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Hors agglomération, les constructions neuves doivent être implantées à :

- au moins 100 m de l'axe de la RN 24,
- au moins 75 m de l'axe de la RD 768
- au moins 20 m de l'axe des RD 724, 142, 117 et 3.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article Ub 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques est limitée à 70%.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées ci-dessus peut être admis.
Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les espaces libres des toute construction ou chaussée doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain non construit.

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ub 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III. Règles applicables au secteur UL

Le secteur UL est destiné à l'accueil des installations sportives existantes et des constructions ou installations réalisées dans un but d'intérêt général : équipements liés aux sports et loisirs et équipements publics en général.

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations de toute nature sont interdites sauf :

- les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction,
- les constructions destinées au fonctionnement des installations sportives existantes ou projetées sur la zone,
- les équipements collectifs de sports et loisirs,
- les équipements et installations publics ou d'intérêt public ou collectif, notamment les établissements scolaires.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les loges de gardiennage destinées 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 sont autorisées à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage de loisirs ou d'intérêt public auxquelles elles se rattachent,
- que la surface de plancher soit inférieure à 170 m².

Article UL 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

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

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès.

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

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

b) Eaux pluviales

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

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

Article UL 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter en limite de voie et d'emprise publique ou s'implanter à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les constructions ne doivent pas être édifiées à l'intérieur des marges de recul éventuellement indiquées au plan. Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article UL 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Clôtures

Non réglementé.

Article UL 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article UL 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UL 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ui

Le secteur Ui est destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toutes natures et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

Les loges de gardiennage destinées 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 sont autorisées dans la limite d'un logement par entreprise à condition :

- qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal auxquelles elles se rattachent,
- qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité,
- que la surface de plancher ne dépasse pas 35 m²,
- pour celles exposées au bruit de la RN 24 et de la RD 768 de type I et de la RD 724 de type II, qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations contre les bruits de l'espace extérieur ou des textes ultérieurs s'y substituant.

L'implantation d'installations classées soumises à autorisation est permise sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Article Ui 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur la RN 24 et ses bretelles d'accès.

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

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) <u>Eaux usées</u>

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

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 20 m par rapport à l'axe des RD 768 et 724 (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction). Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges ainsi que leurs dépendances doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Le long des autres voies, les constructions et installations peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies.

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

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur Ui et fixée comme suit :

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

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

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

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

Non réglementé.

Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet. Dans les lotissements ou en cas de permis groupés, l'emprise au sol maximale de chaque lot doit respecter ce taux.

Article Ui 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.

Article Ui 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture.

Les enseignes publicitaires doivent se conformer aux dispositions d'un cahier des charges s'il existe établi pour l'ensemble du secteur.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de :

- grillage sur poteaux dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 2,50 m, doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- de murs bahut en parpaings enduits ou en pierre dont la hauteur maximale ne doit pas excéder 1m, qui peuvent être surmontés de grillage jusqu'à une hauteur de 2,50 mètres.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ui 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La **zone AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa et 1AUi sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme. Cette urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'aménagement présentées dans le PLU.

Le **secteur 1AUa** est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services.

Le **secteur 1AUi** est destiné à l'extension des zones d'activités et comporte les sous-secteurs :

- **1AUic** destiné aux activités commerciales et artisanales ne comportant pas de nuisances pour l'habitat.
- **1AUia** destiné aux activités commerciales et artisanales pouvant comporter des nuisances pour l'habitat.

Les secteurs 2AUa et 2AUi sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU.

Le **secteur 2AUa** est destiné à l'urbanisation future à usage d'habitat.

Le **secteur 2AUi** est destiné à l'urbanisation future à usage d'activités.

Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa

Le secteur 1AUa est destiné à l'extension du bourg sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'habitat et de services. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les opérations à dominante habitat à condition de respecter :

- un minimum de 20% de logements aidés
- une densité minimale brute de 25 logements/ha
- les éléments graphiques et écrits des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des activités à nuisances sont autorisées sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné.

Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des RN 24 et RD 768 de type I et de la RD 724 de type II sont autorisées à la double condition :

- qu'elles respectent les principes d'aménagement de la zone tels que définis par le PADD,
- et qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ou des textes ultérieurs s'y substituant.

Article 1AUa 3 - Voiries et accès

Voirie

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

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et de leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) <u>Eaux usées</u>

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.

b) Eaux pluviales

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

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

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD 768 et à au moins 20 m de l'axe des RD 724, 142, 117 et 3. Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture, en particulier dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués aux documents graphiques du présent PLU.

L'implantation des bâtiments doit respecter les alignements imposés dans les schémas d'aménagement présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

Pour les lotissements, les règlements de lotissements peuvent prévoir des règles spécifiques.

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

Non réglementé.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.
Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des immeubles collectifs pourra être supérieure ; cependant, le nombre de niveaux de plancher sera limité à quatre.

Une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

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

Article 1AUa 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 1231-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

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

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous

réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,

- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, le pétitionnaire doit justifier de concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

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

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les opérations autorisées doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, placettes…) représentant au moins 10% de la superficie du terrain intéressé par l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs récréatifs. Une protection optimale des plantations existantes et notamment des talus plantés doit être prévue.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m dès lors qu'il ne sont pas situés en zone N ou A.

Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 1AUa 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUa 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 2AUa et 2AUi

Il s'agit de zones naturelles équipées ou non, destinées à être aménagées dans des conditions soumises à l'agrément de la commune.

Les secteurs 2AUh et 2AUi sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU :

- Le **secteur 2AUa** est destiné à l'urbanisation future à usage d'habitat.
- Le **secteur 2AUi** est destiné à l'urbanisation future à usage d'activités.

Le secteur 2AUi comprend deux sous-secteurs :

- 2AUia à vocation artisanale et industrielle,
- 2AUic à vocation commerciale

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. **L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut se fait qu'après modification ou révision du PLU.** Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate* » du secteur ont « *une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.* ». Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

<u>Dans les secteur 2AUa :</u>

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale ;
- l'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

<u>Dans les secteur 2AUi :</u>

- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

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

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Article 2AU 3 – Voiries et accès

Non réglementé.

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Dans les secteurs 2AUa :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.
Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 75 m de l'axe de la RD 768 et à au moins 20 m de l'axe des RD 724, 142, 117 et 3. Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.
Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture, en particulier dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués aux documents graphiques du présent PLU.
L'implantation des bâtiments doit respecter les alignements imposés dans les schémas d'aménagement présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Dans les secteurs 2AUi :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 768 et de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24. En agglomération, la marge de recul par rapport à l'axe de la RD 768 est réduite à 20 m. Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges ainsi que leurs dépendances doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Le long des autres voies, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise des voies.

Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 m de la limite de l'emprise des voies.

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

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

Dans les secteurs 2AUa :

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

Dans les secteurs 2AUi :

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur AUi et fixée comme suit :

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

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

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

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

Non réglementé.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 4 : Règles applicables à la zone agricole

Chapitre I. Règlement applicable aux zones A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

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

La zone A comprend les secteurs :

- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,

- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE.

La zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer à l'article 16 des dispositions générales.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles ou du sous-sol ainsi qu'aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf application de l'article A2.

<u>En secteur Ab :</u>

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

<u>En secteur Azh :</u>

- toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,

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

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

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :
  - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
  - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

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

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

- Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et réglementation sanitaire).
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes…) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone pour les bâtiments identifiés au règlement graphique en raison de leur intérêt architectural, historique ou patrimonial.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces

seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

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

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

Le stockage de déchets inertes est autorisé à condition de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

<u>En secteur Ab</u>

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

<u>En secteur Azh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :</u>

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

  lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

  a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

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

Article A 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service…) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans le respect de la réglementation en vigueur précisée notamment par le code de l'environnement et le code de la santé publique.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur).

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les installations et constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale de 75 m par rapport à l'axe de la RD 768 et de 100 m par rapport à l'axe de la RN 24. Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges ainsi que leurs dépendances doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.
Le long des autres routes départementales, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 35 m par rapport à l'axe de la voie.
Le long des autres voies, sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En outre, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Nl. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances indiquées par la réglementation spécifique qui lui est applicable.

La réutilisation des bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites des autres zones sans pouvoir être inférieure à celle indiquée par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation sur les établissements classés.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

La hauteur des bâtiments à usage de production agricole ou de stockage n'est pas limitée.

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

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'un autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.
Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne sont pas concernées et ne font pas l'objet de demandes (conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances doivent être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Règlement applicable aux secteurs Ah

Les **secteurs Ah** peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte à la préservation des activités agricoles dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, assainissement, électricité….).

Article Ah 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

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

Article Ah 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

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

Article Ah 3 – Voirie et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Ah 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ah 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Hors agglomération, les constructions neuves doivent être implantées à :

- au moins 100 m de l'axe de la RN 24,
- au moins 75 m de l'axe de la RD 768
- au moins 20 m de l'axe des RD 724, 142, 117 et 3.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article Ah 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder 40 % de la surface de la parcelle ou de l'ilot de propriété.

L'emprise au sol des dépendances sera limitée à : 50 m².

Article Ah 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Article Ah 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ah 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Article Ah 13 – réalisation d'espaces libres et plantations, Aires de jeux et loisirs

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain non construit.

Article Ah 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article Ah 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ah 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III. Règles applicables au secteur Ar

Le secteur Ar correspond aux secteurs d'habitat isolé en espace agricole correspondant :

- aux secteurs à préserver en raison de la qualité du site, de sa valeur patrimoniale, concernant les hameaux ou parties de hameaux ayant conservé leur caractère d'ensemble et une certaine intégrité architecturale et paysagère,
- aux secteurs d'habitat dispersé, isolé en milieu agricole, sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles environnants.

Article Ar 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'édification de toute nouvelle construction à usage d'habitation, de loisirs ou d'activité,
- l'implantation d'installations classées,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- les éoliennes,
- le stationnement de caravanes supérieures à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m², à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

  Dans cette limite les dépendances peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (dépendance +extension) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus.

- Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

Article Ar 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service…) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Ar 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits

particuliers, dans le respect de la réglementation en vigueur précisée notamment par le code de l'environnement et le code de la santé publique.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur).

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article Ar 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m, par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Non réglementé.

Article Ar 9 - Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est possible dans la limite de 50 m².

Dans cette limite les dépendances peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (dépendance +extension) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus.
- Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

Article Ar 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage doit cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et dépendances autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

Article Ar 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les autres secteurs, les travaux doivent respecter le caractère des constructions existantes.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Ar 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Non réglementé.

Article Ar 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ”. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) 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 ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 6 secteurs :

- Le **secteur Na** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nzh** correspond aux zones humides protégées.
- Le **secteur Ner** correspond au parc photovoltaïque du Quinipily.
- Le **secteur Nt** correspond aux zones naturelles à vocation touristique et de loisir.
- Le **secteur Nh** correspond aux secteurs d’habitat isolé en milieu naturel Nh pouvant recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à certaines conditions.
- Le **secteur Nr** concerne les secteurs d’habitat isolé en milieu naturel où seule l’extension limitée sur le bâti existant pour des raisons de confort et de remise aux normes peut être admise.
- Le secteur **Nv** destiné à l’aménagement d’une aire d’accueil des gens du voyage

Chapitre I. Règles applicables aux secteurs Na et Nzh

Le secteur **Na** délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.
Le secteur **Nzh** délimite les zones humides à protéger en application des dispositions du SAGE

La zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer à l'article 16 des dispositions générales.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- tout exhaussement ou affouillement du sol, même non soumis aux dispositions de l'article R. 442-2,
- la création de plans d'eau,
- le changement de destination des bâtiments agricoles,
- les éoliennes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

<u>En secteur Nzh :</u>

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

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

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

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

La reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de

bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

Dans cette limite les dépendances peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (dépendance +extension) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus.

- Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural est autorisé.

Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

<u>En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :</u>

- les installations et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la défense nationale,
  - à la sécurité civile,

  lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

  a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

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

Article N 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service…) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans le respect de la réglementation en vigueur précisée notamment par le code de l'environnement et le code de la santé publique.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur).

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou public pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage doit cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et dépendances autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;

- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Sans objet

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ner

Le secteur Ner délimite une partie du territoire, sur le site de Quinipily, affectée à l'implantation d'un projet de centrale photovoltaïque, respectueux de l'environnement et des travaux de réhabilitation de l'ancienne carrière.

Article Ner 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions, toutes installations et tous travaux divers autres que les cas visés à l'Article Ner 2.
- Toutes opérations de forages qui pourraient remettre en cause ou avoir une quelconque incidence sur les travaux de réhabilitation de l'ancienne carrière de Quinipily, ou interférer sur la protection de la ressource en eau (nappes phréatiques).

Article Ner 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 et/ou à l'ouverture au public des espaces naturels ou du patrimoine (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires, …), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, supports de transports d'énergie,…) nécessaire au fonctionnement des réseaux d'utilité publique, ainsi que la réalisation de cheminements, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité technique impérative.
- L'implantation d'une centrale photovoltaïque respectueuse de l'environnement et de la nature du sous-sol, y compris les ouvrages nécessaires à son exploitation (locaux abritant les postes onduleurs, postes de livraison, clôtures, voies d'accès, cheminements, abris, …)

Article Ner 3 – Voiries et accès

Voirie

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

Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à 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.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Article Ner 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

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

Electricité et téléphone

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

Assainissement

a) Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions seront impérativement dirigées vers le réseau d'eaux pluviales de l'un des fossés existant à proximité, ou récupérées sur la propriété par un dispositif adapté (cuve) en concertation avec les services techniques municipaux. Par ailleurs, le système de gestion des eaux de ruissellement existant sur le site sera maintenu (notamment pour E.P. issues de panneaux solaires).

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en surface, sans fondation, en matériaux perméables (définis avec les services municipaux).

Article Ner 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sauf indications contraires portées à la partie graphique du présent règlement, les constructions autorisées en zone Ner 2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non réglementé.

Article Ner 9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sous réserve des dispositions de l'article Ner 2.

Article Ner 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions et des ouvrages est fixée à 4,00 m. Un dépassement de ce seuil pourra être autorisé pour répondre à d'éventuelles prescriptions liées aux risques d'inondation de la rivière de l'Evel nécessitant une surélévation des structures.

Article Ner 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect et constructions

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

Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus, de haies végétales d'essences locales.
Sont autorisés uniquement :

- Les grillages galvanisés rigides de couleur verte sur poteaux en bois ou métallique d'une hauteur maximale de 2,00 m.
- Le projet devra prendre en considération les continuités écologiques de la faune présente et ne pas constituer d'entrave aux continuités piétonnes dans ce secteur.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Article Ner 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera strictement limité aux besoins des opérations de maintenance et de surveillance du site (1 à 2 places).

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en surface, sans fondation, en matériaux semi-perméables (définis avec les services municipaux).

Article Ner 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations

Dans les espaces délimités aux documents graphique du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme, sont interdits les défrichements, ainsi que toute coupe et tout arrachage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection ou à la conservation du boisement.

Les talus existants en limites parcellaires, les plantations existantes, ainsi que la couverture végétale doivent être maintenus, entretenus ou restaurés, ou remplacés par des plantations équivalentes.

La centrale photovoltaïque devra s'intégrer à l'environnement existant. Pour ce faire, des essences (arbres, haies, massif végétal, …) choisies en concertation avec la Commune seront plantées dans une zone préalablement définie avec celle-ci, afin de dissimuler et/ou de mieux intégrer ce projet dans le paysage.

Article Ner 14 – Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre Ner 2.

Article Ner 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ner 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre III. Règlement applicable aux secteurs Nh

Les secteurs Nh peuvent recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte 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, assainissement, électricité….).

Article Nh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules,
- Toutes les constructions et 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 de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports 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'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
    - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
    - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines

Article Nh 3 - Voiries et accès

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Hors agglomération, les constructions neuves doivent être implantées à :

- au moins 100 m de l'axe de la RN 24,
- au moins 75 m de l'axe de la RD 768
- au moins 20 m de l'axe des RD 724, 142, 117 et 3.

Les extensions des bâtiments préexistant dans ces marges doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

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

Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite séparative, la marge de recul à respecter par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 1,90m.

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

Non réglementé.

Article Nh 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris la dépendance) ne pourra excéder : 250 m².

L'emprise au sol des dépendances sera limitée à : 50 m².

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, est fixée à :

- **10 m au faîtage** pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles ou présentant un arrondi,
- **7 m à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

Toutefois, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 m, un dépassement n'excédant pas 3 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée par adaptation mineure ou en cas de reconstruction après sinistre.

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

Article Nh 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Nh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

Article Nh 13 – Réalisation d'espaces libres et plantations, Aires de jeux et loisirs

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m2 de terrain non construit.

Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article Nh 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nh 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Nr

Le secteur Nr correspond aux secteurs d'habitat isolé en milieu naturel correspondant :

- aux secteurs à préserver en raison de la qualité du site, de sa valeur patrimoniale, concernant les hameaux ou parties de hameaux ayant conservé leur caractère d'ensemble et une certaine intégrité architecturale et paysagère,
- aux secteurs d'habitat dispersé, isolé en milieu agricole ou naturel, sur lesquels l'interdiction de nouvelle construction est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'édification de toute nouvelle construction à usage d'habitation, de loisirs ou d'activité,
- l'implantation d'installations classées,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- les éoliennes,
- le stationnement de caravanes supérieures à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m², à condition qu'elle se fasse en

harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.

Dans cette limite les dépendances peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (dépendance +extension) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus.

- Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

Article Nr 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service…) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans le respect de la réglementation en vigueur précisée notamment par le code de l'environnement et le code de la santé publique.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur).

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau , les installations individuelles d'assainissement , conformes aux normes fixées par la réglementation, sont admises, sous réserve que le système envisagé soit approuvé par le SPANC.

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

b) Eaux pluviales

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

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

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 3 m de la limite des voies et de l'emprise publique.

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à la voie.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

Les constructions autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m, par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Non réglementé.

Article Nr 9 - Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU est possible dans la limite de 50 m².

Dans cette limite les dépendances peuvent être autorisées aux conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale (dépendance +extension) reste inférieure ou égale à la surface indiquée ci-dessus.
- Les dépendances doivent être édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale.

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage doit cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et dépendances autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

Article Nr 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application de l'article L. 123-1-5-7 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans les autres secteurs, les travaux doivent respecter le caractère des constructions existantes.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

Sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé;
- les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits;
- les éléments en béton préfabriqués et moulé, y compris à claire voie ;
- les panneaux PVC ;
- les grillages sans végétation et les brandes ;
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc.)

Les clôtures doivent répondront à l'un de types suivants ou à leur combinaison

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Nr 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

Non réglementé.

Article Nr 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nr 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nr 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre V. Règles applicables au secteur Nt

Le secteur Nt correspond aux parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air.

Le secteur Nt est composé des sous-secteurs suivants :

Nt1 : destiné à l'activité d'accueil, d'hébergement et de restauration.

Nt2 : destiné aux activités sportives et de loisirs ponctuelles.

Nt3 : destiné à la pratique des sports mécaniques.

Nt4 : destiné à la pratique du paint-ball.

Nt5 : destiné à la pratique de sports et de loisirs sur le plan d'eau du Quinipilly.

Nt6 :destiné au camping du Pont Augan.

La zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer à l'article 16 des dispositions générales.

Article Nt 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions existantes sont admis à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle et que l'extension n'excède pas 30 m² d'emprise au sol.

Dans cette limite, les extensions destinées aux annexes (telles que abris de jardin, garages.....) peuvent être détachées de la construction principale existante aux deux conditions suivantes :

- d'une part, leur emprise au sol reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.

Les ouvrages techniques d'intérêt public sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

Dans le sous-secteur Nt1 :

L'extension des activités d'accueil, d'hébergement et de restauration est autorisée conformément à l'arrêté préfectoral du 30 juin 2008 instituant la servitude de protection du captage du Guern.

Dans le sous-secteur Nt6c :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...)
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,
- 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.

Dans le sous-secteur Nt6i :

Les constructions et aménagements prévus dans le sous-secteur Nt6c, dans les limites des dispositions du règlement du « PPRi Blavet Aval » annexé au présent dossier.

Article Nt 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération ne peut prendre accès le long des RN 24, RD 768, RD 24, RD 3, RD 117, RD 724 et RD 142 sauf si un carrefour est aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.

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

L'accès des équipements exceptionnels liés à la route (garages, stations-service…) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Article Nt 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée à partir de captages, forages ou puits particuliers, dans le respect de la réglementation en vigueur précisée notamment par le code de l'environnement et le code de la santé publique.

Dans ce cas, une zone de protection autour du point d'eau doit être respectée (conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur).

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

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 sanitaire sont admises après avis du service compétent le cas échéant.

Article Nt 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul existant par rapport à la voie.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

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

Non réglementé.

Article Nt 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nt 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général pouvant être admis dans la zone n'est pas réglementée. Une parfaite intégration de ces installations dans le paysage doit cependant être assurée.

En ce qui concerne l'aménagement des constructions existantes, la hauteur ne doit pas être supérieure à celle de la construction initiale. Les annexes et dépendances autorisées ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

Il n'est pas fixé de hauteurs pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif, sportif et socioculturel.

Article Nt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les lucarnes et les châssis vitrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Les chiens-assis sont interdits. La pente de la toiture des lucarnes sera égale à celle de la couverture principale.

Clôtures

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

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

- talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- grillages simples sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m éventuellement surmontés d'une lisse, de claustras, ou d'un grillage jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 m ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonneries pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent ou lorsqu'il s'agit d'une clôture sur les limites séparatives,
- clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures différentes ne sont pas admises sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'établissement concerné.

Article Nt 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables.

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

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

Les installations et activités autorisées doivent être entourées par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés doivent être préservés dans la mesure du possible.

Article Nt 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nt 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nt 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre VI. Règles applicables au secteur Nv

Le secteur Nv correspond à un secteur destiné à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

Article Nv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes constructions, à usage d'habitation ou non.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

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

Les constructions et installations liés à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Les ouvrages techniques d'intérêt public sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

Article Nv 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Accès

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale, doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,
- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Article Nv 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation doit être alimenté en eau potable.

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

Électricité et téléphone :

Le raccordement aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doit être réalisé en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Article Nv 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les annexes et dépendances autorisées doivent au moins respecter le recul existant par rapport à la voie.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

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

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

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

Non réglementé.

Article Nv 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Nv 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Nv 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

Article Nv 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

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

Les talus plantés doivent être préservés dans la mesure du possible.

Article Nv 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Nv 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Nv 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 6 : Annexes

Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement

1) Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitat collectif : • Habitat individuel : • Foyer, Habitat communautaire • Résidences de tourisme	• 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher • Pour les deux roues motorisées, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment. – 2 places par logement – 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir – 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	– 1 place par logement au maximum
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	– 30 % de la surface de plancher – 30 % de la surface de plancher – pas de minimum – minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente – maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 6 places pour 100 m² de surface de vente réalisée – 60 % de la surface de plancher – 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1er degré • Etablissement d'enseignement du 2ème degré • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire • Stade - Terrain de sports • Salle de spectacle, de réunions • Lieu de culte • Cinéma	a. 1 place par classe – 2 places par classe – 100 % de la surface de plancher – 50 % de la surface de plancher – 10 % de la surface du terrain II– 1 place pour 5 personnes assises – 1 place pour 15 personnes assises – 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
• Autres lieux recevant du public	– 50 % de la surface de plancher Nota : des places pour les 2 roues motorisées pourront être prévues

2) Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite

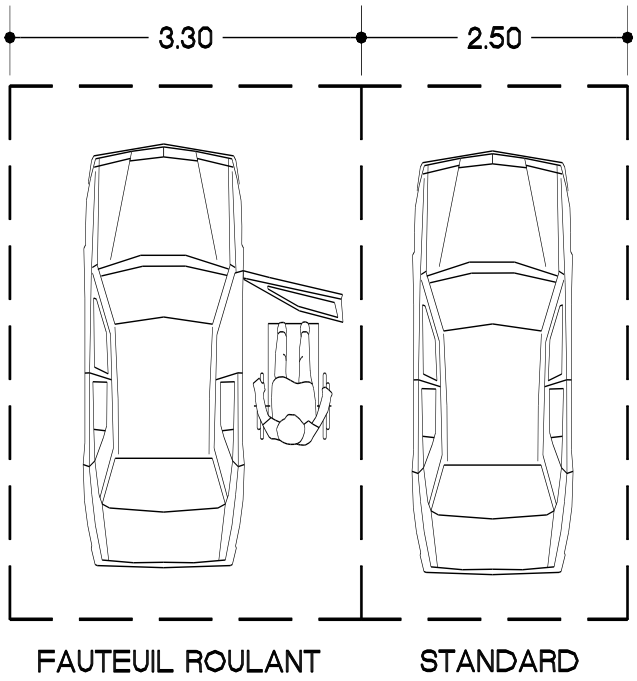
INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

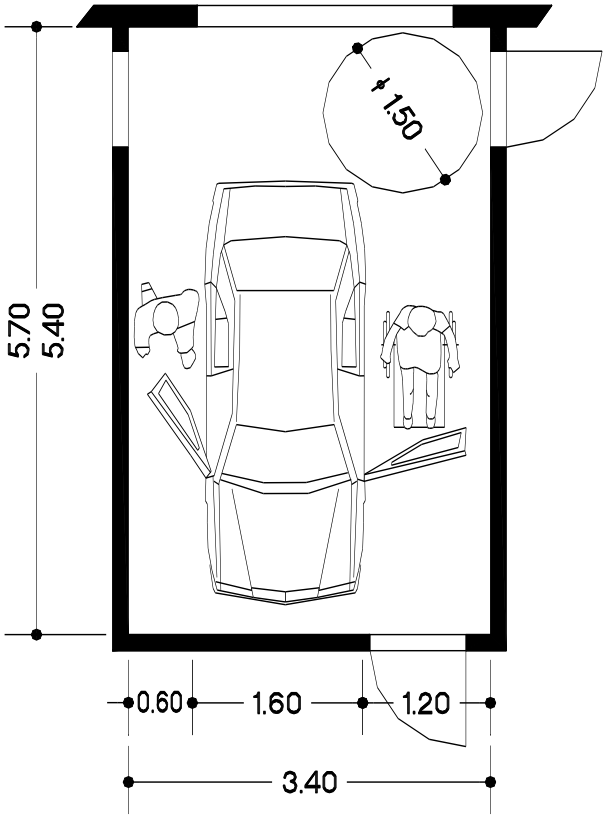
Les emplacements réservés sont signalisés.

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



INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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



BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples,

elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

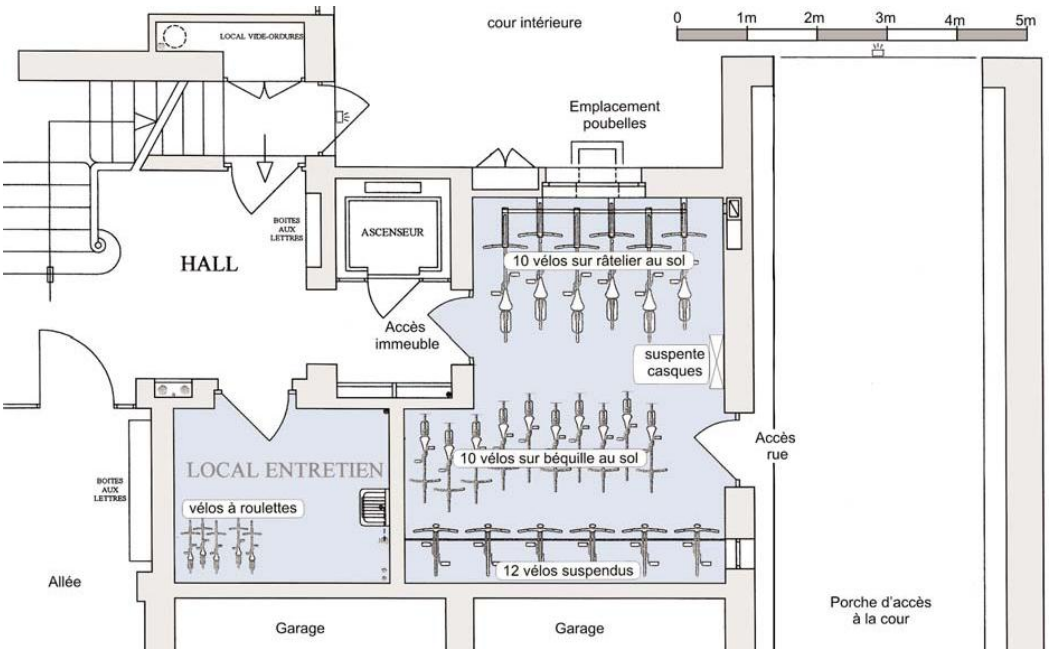
- La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

3) 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.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
• Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
• Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher



Annexe 2 : Aspect architectural

Afin d'éviter la destruction de bâtiments ou d'ensembles de bâtiments anciens remarquables sur le plan architectural et (ou) historique, d'inciter à leur rénovation harmonieuse et de veiller à la bonne insertion des constructions neuves à leur proximité, sont instituées sur le territoire de la commune des zones de protection d'architecture.

Tout projet de démolition doit y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, doit y faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration de travaux ; le dossier doit comporter des photographies rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera. Les dispositions suivantes doivent être respectées

a) Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

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

b) Construction

Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone. On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme, et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Par ailleurs, la couleur des enduits utilisés doit être le plus proche possible du ton moyen des constructions avoisinantes.

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

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

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