

Règlement modifié suite à la révision allégée n°1 (création d'un secteur 1AUip1)

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	16
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UH	17
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	27
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI.....	35
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT.....	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	51
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	62
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A.....	68
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	84
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	85
TITRE VI ANNEXES.....	101
ANNEXE 1 : REGLES RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE.....	102
ANNEXE N°2 : LISTE (NON EXHAUSTIVE) DES ESSENCES TRADITIONNELLES DU BOCAGE	103

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'Environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi « Grenelle 1 » promulguée le 3 août 2009 et de la loi "Grenelle 2" promulguée le 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi « ALUR » promulguée le 27 mars 2014, de la loi « LAAF » promulguée le 13 octobre 2014 et de la loi « Macron » promulguée le 6 août 2015,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 n° 2004-0101 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme,

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

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

4. En application de l'article L.111-3 du code rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées, des règles d'éloignement différentes de celles résultant du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles peuvent être fixées par le PLU. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles**.

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

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

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

Sur la commune de Plomelin, plusieurs grands types de zones urbaines sont définis :

- La zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée 4 sous-secteurs :
 - **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu
 - **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu
 - **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat de faible densité et en ordre discontinu
 - **Uhcp** : zone Uhc située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- La zone **Ue** destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
- La zone **Ui** destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux comportant plusieurs sous-secteurs :
 - **Uip** : zone Ui située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
 - **Uia** : zone urbaine destinée aux activités artisanales et de bureaux
 - **Uic** : zone urbaine destinée aux activités commerciales (SIPP du SCOT de l'Odet)
 - **Uicp** : zone Uic située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- La zone **Ut** destinée aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux activités et aux équipements de tourisme et de loisirs

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

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

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

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

- La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en sous-secteurs :
 - **1AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **1AUe** : zone à urbaniser destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
 - **1AUi** : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
 - **1AUip** : zone 1AUi située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
 - **1AUis** : zone à urbaniser destinée uniquement au stockage de véhicules et de matériaux
 - **1AUiap** : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du PLU. Elle comprend 4 secteurs :
 - **2AUh** : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
 - **2AUe** : zone à urbaniser à long terme destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
 - **2AUi** : zone à urbaniser à long terme destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
 - **2AUip** : zone à urbaniser à long terme destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

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

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

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 à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur la commune, elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ap** : zone A, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Ao** : zone agricole réservée à l'activité piscicole
- **Aa** : zone agricole où toute construction et installation agricole nouvelle est interdite

- **Aap** : zone Aa située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

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

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

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

Sur la commune, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- **Np** : zone N située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Nc** : zone naturelle destinée aux installations de stockage de déchets inertes
- **Ng** : zone naturelle destinée à la pratique du golf
- **NL** : zone naturelle correspondant à des espaces dédiés à des installations légères, des aménagements et les constructions légères démontables à usage d'activités sportives, de loisirs ou éducatives
- **Nf** : zone naturelle correspondant à la partie fluviale de la commune.

Les plans comportent aussi :

- les terrains et haies classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées ci-dessous et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage ;
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- les marges de recul des constructions sur routes départementales, en dehors des agglomérations au sens du code de la Route ;
- les éléments de patrimoine et du paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme,
- les chemins de déplacements doux identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme ;
- les zones de présomption de prescriptions archéologiques ;
- les secteurs identifiés au titre de l'article R.123-11 b du code de l'Urbanisme en raison du risque de submersion marine et d'inondation ;
- le périmètre de diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- les secteurs soumis à une servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue au titre du 4° R.151-

43 du code de l'Urbanisme (planche graphique à part).

ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral n°ZPPA-2015-0277, pris en application du code du Patrimoine, notamment du livre V, définit des zones de présomption de prescription archéologique.

Dans ces zones, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme listées dans l'arrêté, situées à l'intérieur des zones définies doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, services régional de l'Archéologie préventive, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur.

Le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article R111-4 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. »

ESPACES BOISES CLASSES

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

Les 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. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L.130-1 (5e alinéa) ;
- 5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

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.

ELEMENTS D'INTERET PAYSAGE OU PATRIMONIAL / ZONES HUMIDES

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le présent PLU, en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique (zonage) au titre de l'article L.151-23 par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement ainsi que des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Loire Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet.

En application de l'article L.212-3 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais, ...

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme, une servitude est instituée sur les zones 1AUh délimitées au règlement graphique afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, qu'un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette servitude **s'applique aux zones 1AUh délimitées au règlement graphique**. Les catégories de logements à respecter sont :

Programme de logements
Offre minimale de logements locatifs sociaux : 30%

Le nombre minimum de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche. En cas d'opération en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié, lors de la réalisation de chaque tranche.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements locatifs sociaux à proximité de l'opération.

RISQUES SISMIQUES

Les décrets 2010-1255 et 2010-1254, relatifs à la prévention du risque sismique du 22 octobre 2010, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ont classé tout le département du Finistère en zone de sismicité 2 (faible). Les dispositions de ces décrets sont entrées en vigueur le 1er mai 2011.

Dans les zones à sismicité 2, des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques devront être appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite à « risque normal » (article R.463-5 du code de l'environnement).

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS (ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, ... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

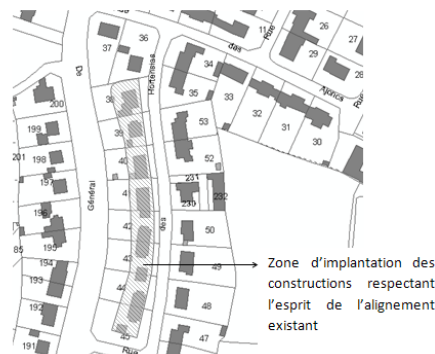
CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2009.

DEFINITIONS

Acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Alignement formé par les constructions voisines →



Annexe :

Construction, détachée ou non de la construction principale, à caractère accessoire et non habitable.

Non habitable au sens de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accessoire, s'entend au sens d'une surface et d'un volume inférieur à la construction principale.

Exemples d'annexe : un local poubelle, une remise, une cave en rez-de-chaussée, un apprentis, un bûcher, un atelier familial, un abri de jardin, un abri pour animaux, une piscine, un local technique, un garage...

Changement de destination : travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants. Neuf destinations sont retenues dans le droit de l'urbanisme : habitat, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif. Il n'y a donc changement de destination, que s'il y a passage d'une catégorie à une autre.

Commerce : lieu d'acquisition de biens de consommation, d'équipements du foyer ou de prestations dans un format adapté à la consommation d'un individu ou d'un ménage que la transaction financière soit réalisée sur site ou de manière dématérialisée (définition issue du SCOT de l'Odette). Les restaurants sont exclus de cette définition.

Égout du toit : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.

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

Emprise publique : espace de propriété publique et ouvert au public : place, espace vert, espaces de stationnement, ...

Équipements publics ou d'intérêt collectif : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires, sociaux, de l'enseignement et des services annexes, culturels, sportifs, de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif

au sens de la présente définition.

Etablissement recevant du public sensible : le caractère d'établissement recevant du public (ERP) «sensible » ne relève pas d'une catégorie définie juridiquement. Le caractère sensible s'apprécie au par cas en fonction de l'ERP, de la population accueillie et du risque auquel elle est exposée. Il s'agit généralement d'établissement dont les occupants sont difficilement évacuables dans un temps restreint vers des lieux de confinement identifiés, compte tenu de l'effectif, des grandes dimensions, de la configuration de l'établissement (établissements accueillant spécifiquement des personnes à mobilité réduite du type maisons de retraite, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...) ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise (casernes de pompiers et de gendarmerie, police, mairie, et plus généralement tout équipement qui sera impliqué dans la gestion d'une crise en lien avec un sinistre survenu sur l'établissement.

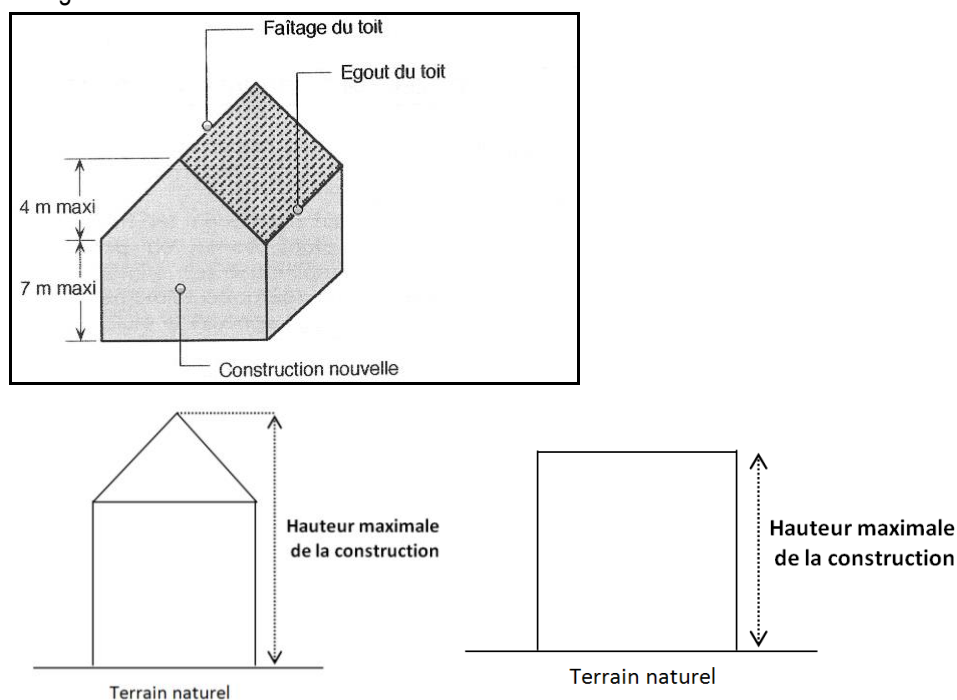
Extension : il s'agit d'un ajout d'une surface ou d'un volume supplémentaire sur une construction existante. La partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle présente un lien fonctionnel.

Hauteur Maximale absolue : La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

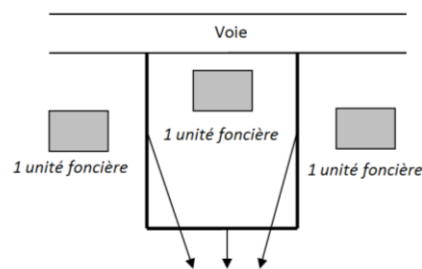
Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

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

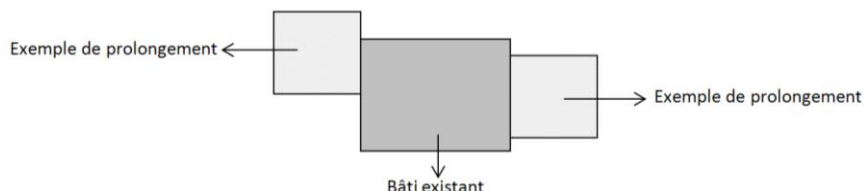
Cas général



Limites séparatives : toutes limites parcellaires délimitant une unité foncière, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques (= limites de propriétés entre voisins).



Prolongement des bâtiments existants : permettre une construction dans le prolongement d'un bâtiment existant signifie ici prendre appui sur le volume existant, sans pour autant rester dans son strict gabarit.



Reconstruction : travaux par lesquels un bâtiment existant peut être reconstruit : bâtir à nouveau ce qui a été détruit suite à un sinistre ...

Rénovation : travaux par lesquels un bâtiment peut être remis à neuf (travaux d'amélioration) ou mis en conformité avec les normes en vigueur (électricité, chauffage, isolation, ...). Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure du bâtiment et de son volume.

Surface de plancher de la construction : somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que des chemins ruraux).

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone Uh est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Sur la commune, elle comprend 4 sous-secteurs particuliers :

- **Uha** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense, en ordre continu
- **Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu
- **Uhc** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat de faible densité et en ordre discontinu.
- **Uhcp** : zone Uhc située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux dispositions du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique,

conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...) notamment :

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UH, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En dehors du périmètre de diversité commerciale (au titre de l'article L.151-16 Code de l'Urbanisme – périmètre indiqué sur le règlement graphique), toute activité commerciale nouvelle est proscrite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant.

3. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UH.2 ainsi que les constructions. De part et d'autre de ces cours d'eau, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 m.

4. En secteur UHp, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004.

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, l'aménagement, le changement de destination, l'extension des constructions et d'installations autres que l'habitat (activités économiques, d'équipements, ...), sous réserve de ne pas produire de gênes incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- La reconstruction après sinistre ainsi que l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- L'implantation d'annexes sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti.

ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

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

Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **en secteur Uha : à l'alignement existant** des voies ouvertes au public ou des emprises publiques. Lorsque ces constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.
- **en secteur Uhb : à une distance comprise entre 0 et 5 mètres** par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.
- **En secteur Uhc : à une distance minimum de 5 m** par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.

Pour l'ensemble des zones Uh :

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 30 cm maximum des règles du présent article, y compris sur les voies et emprises publiques, pourra être autorisée sous réserve de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ou de ne pas gêner la circulation notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite.

Les rampes nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne sont pas prises en compte dans l'application des règles de l'article Uh6 dans la limite de 1, 50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillies et d'occupation du domaine public.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

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

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Uha : les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives pour la première rangée de constructions et dans le cas d'un retrait sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Uhb et Uhc : les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 m.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² pourront s'implanter à 2 m minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur au faîte en cas de toiture en pentes	Hauteur à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente
Uha et UHb	11 m	9,50 m
Uhc	9 m	6 m

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

CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux (églises, chapelles...), châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylônes, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre du L.151 - 19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. GENERALITES

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

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

3. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être de bonne qualité et en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,
- les haies de conifères et d'eleagnus.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;
- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de **0,80 m**, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1,50 m**. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type ou une hauteur de clôture particulier pourront éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

4. LE TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement automobile minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher/emprise au sol avec un minimum de 1 place par logement et 1 place pour vélo (1,5 m²) par logement (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos)
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE UH.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent

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

Les talus et haies bocagères existants identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus tant que possible. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UH.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UH.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone Ue est destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...).

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux dispositions du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales, épuration des eaux usées ...) et de celles mentionnées à l'article Ue.2.

- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ue, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ue, sont admises sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone:

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

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent

un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront

être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

1. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

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

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de

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

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

La zone **Ui** destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux comprend plusieurs secteurs :

- **Ui** : zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux.
- **Uip** : zone Ui située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Uia** : zone urbaine destinée aux activités artisanales et de bureaux
- **Uic** : zone urbaine destinée aux activités commerciales
- **Uicp** : zone Uic située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux dispositions du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En tous secteurs sont interdits :

- Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux et, le cas échéant, commerciales et de celles mentionnées à l'article UI.2.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En secteur Uia sont interdits :

- les activités commerciales et industrielles autres que les cas visés à l'article Ui.2,
- tout changement de destination d'un bâtiment artisanal ou de bureaux en vue de devenir une activité commerciale ou industrielle.

2. En secteur Uic sont interdits :

- l'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 2000 m

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. En tous secteurs sont autorisés :

- Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées aux bâtiments d'activités.

- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

2. Sont autorisées en tous secteurs Uia : les activités commerciales constituant une activité secondaire des activités artisanales ou de services.

ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

pression.

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve

d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

1. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

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

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UI.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut

Les **zones urbaines** sont dites « **U** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » conformément à l'article R.123-5 du Code de l'urbanisme.

- La zone **Ut** est destinée aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'aux activités et aux équipements de tourisme et de loisir.

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux dispositions du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE UT.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles liées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales,

épuration des eaux usées ...) et de celles mentionnées à l'article UT.2.

- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ue, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés:

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à des activités sportives, de loisirs ou de tourisme.
- Les constructions à usage de "loge de gardiennage", de bureaux, de locaux d'accueil et de services, directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les aires de stationnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.

ARTICLE UT.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE UT.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

1. REGLE GENERALE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante des voies ouvertes au public ou emprises publiques.

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

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

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLE GENERALE

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE UT.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

2. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservés, entretenus, voire régénérés si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser **1,80 m**.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

ARTICLE UT.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le projet peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE UT.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UT.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE UT.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...) réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT LITTERALmodification du règlement de la zone 1AU suite à la révision allégée n°1 : création du secteur 1AUip1

Le règlement littéral a été modifié sur les points suivants (les modifications apparaissent en rouge) : **création d'un secteur 1AUip1** correspondant au secteur faisant l'objet de l'étude de dérogation à la loi Barnier.

Le règlement littéral.

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux. **La zone 1AUip** correspond à une zone 1AU située dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable.

Au sein de ces zones, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le règlement littéral a été modifié sur les points suivants (les modifications apparaissent en rouge) : création d'un secteur 1AUip1 correspondant au secteur faisant l'objet de l'étude de dérogation à la loi Barnier.

Extrait du règlement Modifié de la zone 1AU :

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Les zones 1AU sont opérationnelles immédiatement car elles disposent en périphérie immédiate de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

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

- 1AUh : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
- 1AUe : zone à urbaniser destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...)
- 1AUi : zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
- 1AUip : zone 1AUi située dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable
- **1AUip1 – secteur d'extension de la zone de Hent Penhoat Braz. Le secteur 1AUip1 fait l'objet de dispositions spécifiques au regard de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- 1AUia : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et de bureaux
- 1AUiap : zone à urbaniser destinée aux activités artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- 1AUis : zone à urbaniser destinée uniquement au stockage de véhicules et de matériaux

En zones 1AU, les constructions n'y sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches successives, et qui doit être compatible avec les principes d'aménagement définis dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier : Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151- 23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions (constructions neuves, extensions, ...) ou reconstruction, lotissements, groupes d'habitations, installations et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur, tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Dans les secteurs 1AU, les types d'occupations et utilisations du sol interdits sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUh : Uh ; 1AUi : Ui ; 1AUe : Ue ; 1AUia : Uia ; 1AUip : Uip ; **1AUip1 : Uip1...**)

3. En secteur 1AUiap,

- les types d'occupations et utilisations du sol interdits dans le secteur Uia correspondant,
- ainsi que toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004.

4. En secteur 1AUis, à l'exception de celles uniquement destinée au stockage de véhicules et de matériaux,

toutes les constructions ou installations sont interdites et notamment :

- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée ;
- Les parcs d'attraction;
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une autorisation d'urbanisme, hormis pour des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- les modifications, les restaurations et les extensions d'importance limitée, des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone, ainsi que leurs annexes et dépendances dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² sous réserve de leur compatibilité avec l'aménagement futur du secteur ;
- les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes d'un type autorisé dans la zone ou non. Une telle possibilité ne saurait être admise pour des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'aménager en raison de leur incompatibilité avec l'affectation du secteur.

2. Dispositions spécifiques à la zone 1AU :

A- Généralités :

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

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

La réalisation des opérations d'aménagement ou de construction énumérées ci-dessus doit être compatible avec

l'aménagement de la zone tel qu'il est défini :

- par les articles AU 3 à AU 16 ci-après,
- par les principes d'aménagement définis dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

B- Secteurs 1AUh

- les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux du secteur Uh correspondant.
- Servitude de mixité sociale :

En application du 4° de l'article L.123-1-5 II du CU, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude s'applique sur le secteur 1AUh, pour tout programme d'au moins 10 logements et/ou pour toute opération de lotissement d'au moins 10 lots ; les catégories de logements recouvrent les logements aidés.

Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
1AUh	Offre de logements: 30%

On entend logements « aidés » l'ensemble des logements locatifs publics et privés ainsi que ceux bénéficiant d'un prêt à l'accession sociale (PAS), d'un prêt à taux zéro (PTZ) ou d'un prêt social location-accession (PSLA).

C- Dans les autres secteurs 1AU : les types d'occupations et utilisations du sol autorisés sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AU_i :U_i ; 1AU_e :U_e ; 1AU_{ip} :U_{ip}...)

ARTICLE 1AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Les nouvelles voies comporteront une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, tout nouvel accès sur les routes départementales sera soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

ARTICLE 1AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

2. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et de la Loi sur l'Eau en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales

: puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,...Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Dans les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement. Les ouvrages de rétention devront être conçus, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, ...) et préférés à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE 1AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées :

- **en secteur 1AUh** : soit à l'alignement existant ou futur des voies ouvertes au public ou des emprises publiques soit en recul minimum de 3 m. Un recul compris entre 0 et 3 m pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou architectural et paysager.
- **en secteur 1AUe, 1AUi, 1AUip, 1AUis, 1AUip** : à une distance minimum de 5 m par rapport à l'emprise existante ou futur des voies ouvertes au public ou emprises publiques. Lorsque les constructions sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement urbain (alignement existant, ...), une implantation différente peut être autorisée.
- **Uniquement en sous-secteur 1AUip1**

Une marge de recul des constructions par rapport à la RD 785 inscrite au document graphique est à respecter.

Une « ligne d'implantation » est inscrite sur l'OAP afin d'assurer l'alignement des pignons des bâtiments . Une implantation différente pourra exceptionnellement être autorisée si la nature de l'activité nécessite une implantation incompatible avec cette ligne d'implantation et sous réserve d'un traitement architectural et paysager permettant une cohérence avec les constructions et les aménagements environnants.

Pour l'ensemble des zones :

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

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

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou devront s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone 1AUi.

Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² pourront s'implanter à 2 m minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Secteur	Hauteur maximale
1AUh et 1AUip1	9 mètres
1AUe/1AUi/1AUip/1AUis/1AUiap	Non réglementé

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

2. CAS PARTICULIERS

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments existants pourront respecter les hauteurs et volumes des

anciens édifices et ne pas tenir compte des hauteurs définies ci-dessus.

Les constructions à caractère exceptionnel tels que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 1AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. Pour les éléments du patrimoine bâti ou végétal à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

2. GENERALITES

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

En secteur 1AUip1 ayant fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier

Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Les couleurs sobres devront être harmonieuses et sobres et s'inspirer des préconisations de l'Orientation d'aménagement et de Programmation .

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Façades

En raison de l'impact visuel sur la RD 785 les façades donnant sur cette voie ne pourront être considérés comme secondaires et devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures sont à 2 pans ou en appentis dont le faîtage est perpendiculaire à la ligne d'accroche délimitée sur l'orientation d'Aménagement et de Programmation et dont l'inclinaison est comprise entre 20° et 40°

Des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

3. CLOTURES

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes.

En secteur 1AUh :

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- murs ou murets en pierres ou enduits pouvant être surmontés de dispositifs à claire-voie ou doublés d'une haie ;

- talus et écrans végétaux.

Les murs ou murets ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 m, surmontés, le cas échéant, d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas 1,50 m. Il pourra être demandé que les hauteurs des clôtures reprennent celles situées sur les propriétés voisines. Dans tous les cas, ces clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 m sauf cas exceptionnel justifié

par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Dans les autres secteurs AU :

Dans tous les cas, les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 m.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

En secteur 1AUip1

Les clôtures doublées ou non d'une haie vive seront constituées de grille ou grillage de couleurs sombres ne dépassant pas 1,80m. Elles devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

4. LE TRAITEMENT DES ELEMENTS ANNEXES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés

dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

ARTICLE 1AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Il est ainsi fixé :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement automobile minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher/emprise au sol avec un minimum de 1 place par logement et 1 place pour vélo (1,5 m²) par logement (des locaux spécifiques seront aménagés pour le stationnement des vélos)

- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, ...
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE 1AU.13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou en qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés. La conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et haies bocagères existants identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus tant que possible. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteur 1AUip1

Quelle que soit leur surface, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et au contexte environnant. Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière,
- en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
- en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement, afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

Pour les plantations des haies, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. liste en annexes des essences à privilégier)

Les aires de stationnement des véhicules motorisés prévues pour l'accueil de la clientèle et le stationnement des employés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, ils devront être aménagées en retrait de la ligne d'accroche des pignons des bâtiments délimitées sur l'OAP

Des écrans paysagés doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôts, aires de stockage).

Dans la marge de recul de 50 mètres par rapport à la RD785 identifiées sur le règlement, seuls sont admis des espaces verts, les dépôts de toute nature, les aires de stockage sont interdits,

ARTICLE 1AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum,

Annexe 1 : liste des arbustes de haies , arbres et arbustes à privilégier sur le secteur 1AUip1

Arbustes de haies :

- **Églantier (*Rosa canina*)**
- **Aubépine (*Crataegus monogyna*)**
- **Prunellier (*Prunus spinosa*)**
- **Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)**
- **Sureau noir (*Sambucus nigra*)**
- **Troène (*Ligustrum vulgare*)**
- **Bourdaine (*Frangula alnus*)**
- **Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)**
- **Genêt à balais (*Cytisus scoparius*)**
- **Genévrier commun (*Juniperus communis*)**
- **Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)**
- **Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)**
- **Troène commun (*Ligustrum vulgare*)**
- **Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)**

Arbres et arbustes :

- **Érable champêtre (*Acer campestre*)**
- **Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)**
- **Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)**
- **Noisetier (*Corylus avellana*)**
- **Merisier (*Prunus avium*)**
- **Chêne pédonculé (*Quercus robur*)**
- **Chêne sessile (*Quercus petraea*)**
- **Cormier (*Sorbus domestica*)**
- **Châtaigner (*Castanea sativa*)**

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

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

Elles comprennent 2 sous-secteurs :

- **2AUh** destiné à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat,
- **2AUi** destiné aux activités industrielles, artisanales et de bureaux

ARTICLE 2AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction est interdite sauf celles de l'article 2AU.2.

ARTICLE 2AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, ainsi que les constructions, installations et équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que leur implantation soit justifiée dans cette zone

L'extension mesurée d'une habitation existante est autorisée. Les bâtiments d'habitation **peuvent faire l'objet d'une extension (accolée à l'habitation)** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée 30 m² maximum**, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 2AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

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

1. Cas général

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Secteurs	Implantations par rapport aux voies et emprises
2AUh, 2AUi	- à une distance au moins égale à 3 m

3. Cas particuliers

Ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

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

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

ARTICLE 2AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Cas général**

Les constructions principales, annexes et dépendances devront s'implanter :

Secteurs	Distance d'implantation
2AUh, 2AUi	- soit à l'alignement
	- soit en recul d'au moins 1m

2. Cas particuliers

Des dispositions différentes pourront être admises à la demande du SDIS (Services D'Incendie et de Secours).

Pour garantir la pérennité des arbres existants, du linéaire de talus et de haies bocagères ou des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ou de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe du talus/haie ou du bord de l'espace boisé.

ARTICLE 2AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.9 : EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

ARTICLE 2AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

Les **zones agricoles** sont dites « A ». Peuvent être classés en zone agricoles « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » conformément à l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur la commune, elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ap** : zone A, située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Ao** : zone agricole réservée à l'activité piscicole
- **Aa** : zone agricole où toute construction et installation agricole nouvelle est interdite
- **Aap** : zone Aa située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de patrimoine et de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

*Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.*

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En zone A, sont interdites, à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A.2 :

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole.
- Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sport motorisés.
- Les dépôts de véhicules.
- Les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées, à l'exception des aires naturelles créée dans le cadre d'une activité de diversification agricole (camping à la ferme).
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone A, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

2. En secteur Ap, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004. Cet arrêté figure en annexes Servitudes d'Utilité Publique.

3. En secteur Ao, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdites toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation piscicole.

4. En secteur Aa, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, est en outre interdit l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.

5. En secteur Aap, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits :

- l'implantation de tout nouveau bâtiment d'activités agricoles.
- toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004.

6. **Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).

7. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.

8. **Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme**, sont de plus interdits toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

- Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation (surveillance permanente et rapprochée).

Elles seront autorisées à condition que :

- elles soient édifiées soit sur le siège de l'exploitation, à proximité immédiate de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation ou à proximité immédiate d'un ensemble bâti,
- et à condition que le bâtiment ne compromette pas le développement des activités protégées par la zone.

Un seul logement de fonction par exploitation sera autorisé.

- L'extension mesurée des constructions à usage de logement de fonction : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes et leur extension, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage de logement de fonction, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/ou surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction de logement de fonction et à une distance maximale de 50 m de celle-ci (prise en tout point de la construction de logement de fonction).
- 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 ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités professionnelles équestres, compatibles avec la vocation de la zone (box, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), bénéficiant d'une bonne intégration paysagère et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et eaux pluviales, à la prévention des inondations, à des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- L'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable issues majoritairement de matières premières agricoles et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée des habitations existantes d'une surface minimum de 60 m² : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes et leur extension, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction d'habitation et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction d'habitation).
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages ...
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. En secteur Ap et Aap, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004 instituant le périmètre de protection réglementaire des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren.

5. En secteur Ao, ne sont admises que les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation piscicole.

6. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

7. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue. De part et d'autre de ces cours d'eau, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 m.

8. Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les extensions d'établissement recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Départemental,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités.

2. EAUX PLUVIALES (ARTICLE PLUS DEVELOPPE)

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur le domaine public.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 75 m pour la RD 785 ;
- 35 m pour la RD 20.

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage relatives aux routes départementales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

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

Toute adaptation de ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

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

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ou est située à l'angle de deux voies, ouvertes ou non à la circulation automobile, le recul s'appliquera sur la voie d'accès.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.
- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des voies en courbe.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).*

3. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CAS GENERAL

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Pour les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m², une implantation entre 0 et 3 mètres est possible.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes qui pourront être autorisées suivant le même recul que celles-ci.

2. CAS PARTICULIERS

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

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

publique ;

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

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 30 m².

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des nouvelles constructions de logements de fonction**, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel, ne peut excéder :

Hauteur maximale au faîtage	Hauteur maximale à l'égout de toiture ou l'acrotère
9 mètres	6 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activité agricole.

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Hauteur maximale
3.5 mètres

2. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

3. POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

4. CAS PARTICULIERS

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux (églises, chapelles...), châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

- **L'implantation et le volume général** des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, environnement naturel pour la zone A.
- **Les couleurs des matériaux** de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- **Les restaurations de constructions existantes** doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- **Les annexes et leur volume** doivent être en harmonie avec la construction principale.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

- **Tout mouvement de terre** tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

2. POUR LA REHABILITATION, LA MODIFICATION ET L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux de rénovation, de reconstruction ou d'extension concernant les bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou autres matériaux traditionnelles. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Les extensions

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension, celle-ci devra, soit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension s'inscrit harmonieusement dans leur environnement.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel.

3. POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-19.

Seules sont admises les interventions nécessaires à l'accès au terrain, notamment pour les engins agricoles, aux biseaux de visibilité, rectification de virages ainsi que tout aménagement d'intérêt public.

4. CLOTURES

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

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,
- les haies de conifères, d'eleagnus.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- talus plantés ou haies vives constituées d'essences locales, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques ;
- les murs et murets en pierres ou enduits pouvant être accompagnés d'une haie constituées de végétaux d'essences locales ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

Les bâtiments agricoles, notamment les bâtiments d'élevage hors-sol, devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

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

Les talus et haies bocagères existants identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus tant que possible. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels »

conformément à l'article R.123-68 du Code de l'urbanisme.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur la commune, elle comprend des sous-secteurs particuliers :

- **Np** : zone N située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable
- **Nc** : zone naturelle destinée aux installations de stockage de déchets inertes
- **Ng** : zone naturelle destinée à la pratique du golf
- **NL** : zone naturelle correspondant à des espaces dédiés à des installations légères, des aménagements et les constructions légères démontables à usage d'activités sportives, de loisirs ou éducatives
- **Nf** : zone naturelle correspondant à la partie fluviale de la commune.

Rappel

Les éléments du « Titre I : dispositions générales » s'appliquent, en particulier :

Des servitudes d'utilité publique (cf. Annexes du PLU) s'imposent aux règles du règlement.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R.421-28 du code de l'Urbanisme, notamment dans les secteurs de protection architecturale et paysagère spécialement délimités au document graphique « les éléments de patrimoine et de paysage à préserver » au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Les haies ou autres éléments végétaux intéressants répertoriés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être exigées.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article R.113-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2009.

Une réglementation spécifique existe sur **les zones de présomption de prescriptions archéologiques** (article R.111-4 du Code de l'Urbanisme notamment).

Dans les secteurs délimités au plan et de part et d'autre **des voies bruyantes** recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations à usage d'habitation, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N**, toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnées à l'article N.2.
2. **En secteur Np**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits : toutes installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004.
3. **En secteur Nf**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sur le Domaine Public Fluvial et en particulier les constructions, à l'exception de ceux admis à l'article N.2.
4. **En secteur NL**, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont en outre interdits, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux admis à l'article N.2.
5. **Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).
6. **Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme** sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
7. **Pour les terrains soumis au risque d'inondation identifiés au document graphique au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme**, le permis pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.
8. **Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme**, sont de plus interdits toutes les occupations et utilisations suivantes :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination de locaux existants en habitation,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli,
- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (y compris par changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants) ainsi que leurs extensions,
- la création de parking souterrain et sous-sols,
- la reconstruction à l'identique d'un établissement recevant du public sensibles détruit ou démoli.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les nouveaux établissements recevant du public sensibles (par construction neuve ou changement de destination de locaux existants).

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis en zone N sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...).
- Les travaux ou aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, soit à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les réserves d'eau à usage agricole, nécessaires à la protection contre l'incendie, à la protection de la ressource en eau potable, ou à la régulation des cours d'eau et des eaux pluviales, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- Les installations liées à la recherche minière.
- Les installations, constructions nouvelles ou travaux sur installations existantes, d'importance limitée, pour la pêche, la plaisance ou l'exploitation des cours d'eau, notamment l'aquaculture et la pisciculture.

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension mesurée des habitations existantes d'une surface minimum de 60 m² : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

- La construction d'annexes et leur extension, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article N10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction d'habitation et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de la construction d'habitation).
- L'aménagement, dans le volume existant, des constructions existantes ainsi que l'aménagement sans changement de destination de bâtiments annexes existants : granges, garages ...
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs et la toiture, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment d'origine (volume, hauteur, aspect, ...).
- Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique, en termes d'usage, de volume et d'aspect, sans possibilité de changement de destination, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. En secteur Np, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 6 avril 2004 instituant le périmètre de protection réglementaire des forages et des captages de Nenez, Boissavarn, Reuniat et Combren.

5. En secteur Nc, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air).

6. En secteur Ng, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- La réalisation de terrains de golf et tous les travaux nécessaires à leur autorisation (affouillements, exhaussements, édification ou modification de talus, clôture, fossé, canalisations ...).
- Les constructions strictement liées au golf tels que les abris pour practice, local de greenkeeper, local d'accueil, locaux techniques ou de stockage de matériel, sanitaires et système d'épuration, système de pompage et d'arrosage ...

6. En secteur NL, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique
- Les sentiers de randonnée, les aires de jeux et de loisirs, ainsi que les constructions légères, liées aux besoins des activités de sports, de loisirs et d'espaces verts, sous réserve de respecter, par leur localisation et des aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement

7. Sont admis dans le secteur Nf :

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public fluvial naturel,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- Les affouillements liés au dragage des rivières.

- L'aménagement de zones de mouillages destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels.
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

8. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

9. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

10. Pour les terrains soumis au risque de submersion marine identifiés au titre du R.123-11 (b) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés sous conditions supplémentaires particulières et sous réserve des occupations et utilisations admises pour chacune des zones :

en zone d'aléa fort (« zone violette » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que les annexes indépendantes.

en zone d'aléa moyen (« zone orange » au règlement graphique)

Sous réserve de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 20 cm au-dessus du niveau marin de référence, sont autorisés :

- les nouvelles constructions,
- les changements de destination des constructions existantes,
- les extensions des constructions existantes.

en zone d'aléa futur (« zone jaune » au règlement graphique)

- les extensions d'établissement recevant du public sensibles, à condition de rehausser le 1^{er} niveau de plancher ou que la construction bénéficie d'une zone refuge avec un accès secours (balcon, fenêtre...) situé au moins 60 cm au-dessus du niveau marin de référence.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. VOIRIE

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3.5 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps, sous réserve d'une organisation de la circulation ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.

2. ACCES

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

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

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

Hors agglomération, en bordure des voies départementales :

- tout nouvel accès direct est interdit sans accord préalable du Conseil Départemental,
- à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT OU CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. ADDUCTION EN EAU POTABLE

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

En l'absence de réseau collectif, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau potable par puits ou forage pourra être admise pour les constructions à usage d'habitation ou

d'activités.

2. EAUX PLUVIALES (ARTICLE PLUS DEVELOPPE)

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur le domaine public.

Toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial en annexe du PLU, en particulier pour les débits de fuite maximum.

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

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de réduire l'impact quantitatif et qualitatif du ruissellement des eaux pluviales : puits perdu, cuve de récupération d'eau pluviale, noues paysagées, bassins tampons paysagers,... Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. EAUX USEES

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe. Si ce n'est pas le cas, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Les installations individuelles seront conformes aux normes et réglementation en vigueur et en particulier au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente.

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

4. RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable. Cependant, il pourra être autorisé, à proximité immédiate du réseau, un branchement d'eau potable pour les usages spécifiques des exploitations agricoles et maraîchères à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Par rapport aux routes départementales hors agglomération, au sens du code de la Route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 75 m pour la RD 785 ;
- 35 m pour la RD 20.

Les marges de recul reportées sur les documents graphiques du zonage relatives aux routes départementales ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- bâtiments d'exploitation agricole,
- réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation d'énergie électrique, abris voyageurs, antenne de téléphonie mobile ...) pour les motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante.

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

Toute adaptation de ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux voies privées non ouvertes au public, aux chemins destinés aux piétons et aux vélos.

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

En cas de parcelles permettant l'implantation de plusieurs rangées de constructions, les règles ci-dessous ne s'appliquent que sur la construction ou la rangée de constructions la plus proche de la voie ouverte au public ou de l'emprise publique.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.
- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ou est située à l'angle de deux voies, ouvertes ou non à la circulation automobile, le recul s'appliquera sur la voie d'accès,
- pour des voies en courbe.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

3. CAS PARTICULIERS

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

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

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. CAS GENERAL

Les nouvelles constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à au moins 3 mètres de ces limites.

Pour les annexes, une implantation entre 0 et 3 mètres est possible. De plus, les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.

2. CAS PARTICULIERS

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages de caractère exceptionnel, tels que les équipements techniques (silos, éoliennes,

château d'eau ...), dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 30 m².

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. CONSTRUCTIONS

En zone Ng, la hauteur maximale des **bâtiments** ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

2. ANNEXES

La hauteur maximale des **annexes** ne peut excéder :

Hauteur maximale au faîtage
3.5 mètres

3. REHABILITATION, MODIFICATION ET EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les reconstructions, rénovations et extensions de bâtiments préexistants devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices sans pouvoir dépasser leurs hauteurs maximales existantes.

4. POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

Néanmoins, dans le cas d'un bâtiment faisant l'objet d'un projet global de réhabilitation, des modifications peuvent être acceptées si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux

normes actuelles, ne remettent pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale, et contribuent à la préservation de son caractère patrimonial.

4. CAS PARTICULIERS

Les constructions à caractère exceptionnel tels que les édifices religieux (église, chapelle...), châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône, réservoirs d'eau, les équipements d'intérêt public, les ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique,..., les installations techniques (cheminées, silos à grains, antennes, paratonnerres...) ne sont pas soumises à la règle des hauteurs, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

1. GENERALITES

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

- **L'implantation et le volume général** des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, environnement naturel pour la zone A.
- **Les couleurs des matériaux** de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- **Les architectures qui favorisent l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises**, sous réserve d'une bonne insertion dans le site des constructions.
- **Les restaurations de constructions existantes** doivent être réalisées en respectant (ou en restituant le cas échéant) les volumes initiaux. Les additions nouvelles aux constructions existantes doivent préserver les éléments architecturaux intéressants du bâtiment principal, et constituer avec celui-ci un ensemble harmonieux et intégré.
- **Les annexes et leur volume** doivent être en harmonie avec la construction principale.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
- **Tout mouvement de terre** tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.
- Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises... devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère (ex : écran de plantations en mélange).

2. POUR LA REHABILITATION, LA MODIFICATION ET L'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU DE L'ARTICLE L.153-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les travaux de rénovation, de reconstruction ou d'extension concernant les bâtiments existants présentant un intérêt

architectural ou patrimonial doivent respecter au maximum le caractère des bâtiments existants.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives (écologiques, ...), sous réserve qu'elles respectent l'esprit des dispositions ci-dessous.

Façades

Les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : position et proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements.

La maçonnerie en pierres : pierre debout, pierre de taille, moellons de bonne qualité, ... devra rester apparente. Pour les bâtiments ayant des façades enduites ou des façades en pierres destinées à être enduites : moellons irréguliers, ..., les enduits doivent être de type chaux/sable ou équivalent moderne, d'une teinte en harmonie avec la pierre locale.

Toitures

Les formes et les pentes de toitures de l'architecture traditionnelle seront respectées.

Les lucarnes existantes, ainsi que les souches de cheminées seront maintenues et restaurées.

Les bâtiments seront couverts en ardoises naturelles ou autres matériaux traditionnelles. Pour sauvegarder provisoirement un bâtiment, l'utilisation de matériaux de substitution sera autorisée.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes ou châssis de toit encastrés dans la toiture.

Ouvertures et menuiseries

Le rythme des ouvertures devra être conservé. Certaines ouvertures pourront être modifiées, mais de façon limitée.

Les extensions

Les extensions qui, par leur aspect, les matériaux utilisés, leur localisation, leur forme, sont de nature à porter atteinte à la qualité du bâti existant seront refusées.

En cas d'extension, celle-ci devra, soit être harmonisée au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension s'inscrit harmonieusement dans leur environnement.

Pour les extensions d'un bâti de pierre qui ne seraient pas construites en pierre, les murs maçonnés seront recouverts d'un enduit d'une teinte en harmonie avec celle de la pierre ; l'utilisation d'autres matériaux comme le bois (bois non teinté, non vernis, bois « noir ») peut être acceptée dans une expression moderne de qualité en harmonie avec les éléments anciens.

Les vérandas s'appuyant sur des bâtiments anciens doivent parfaitement s'intégrer à la construction d'origine au même titre qu'un agrandissement traditionnel.

3. POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique en application de l'article L.151-23.

Seules sont admises les interventions nécessaires à l'accès au terrain, notamment pour les engins agricoles, aux biseaux de visibilité, rectification de virages ainsi que tout aménagement d'intérêt public.

4. CLOTURES

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

Sauf impossibilité démontrée, les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin.

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

Feront l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures

- les éléments décoratifs d'aspect béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits,
- les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante...),
- les bâches plastiques occultantes,
- les haies de conifères, d'eleagnus.

Les clôtures sur les voies ouvertes au public ou emprises publiques seront établies selon les façons suivantes :

- talus plantés ou haies vives constituées d'essences locales, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques ;
- les murs et murets en pierres ou enduits pouvant être accompagnés d'une haie constituées de végétaux d'essences locales ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m.

Des hauteurs inférieures à celles définies ci-dessus pourront être imposées pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de **1,80 m** sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la nature des biens à protéger.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité et ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon état des lieux.

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

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

Les talus et haies bocagères existants identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme seront conservés et entretenus tant que possible. Si des modifications de ces éléments s'avéraient nécessaires, les travaux feront l'objet d'une déclaration préalable.

Pour garantir la pérennité des arbres existants, des haies bocagères ou des boisements classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul minimum de 5 m des constructions et installations de part et d'autre de l'axe de la haie ou du bord du boisement.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés. Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI ANNEXES

Annexe 1 : Règles relatives aux places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

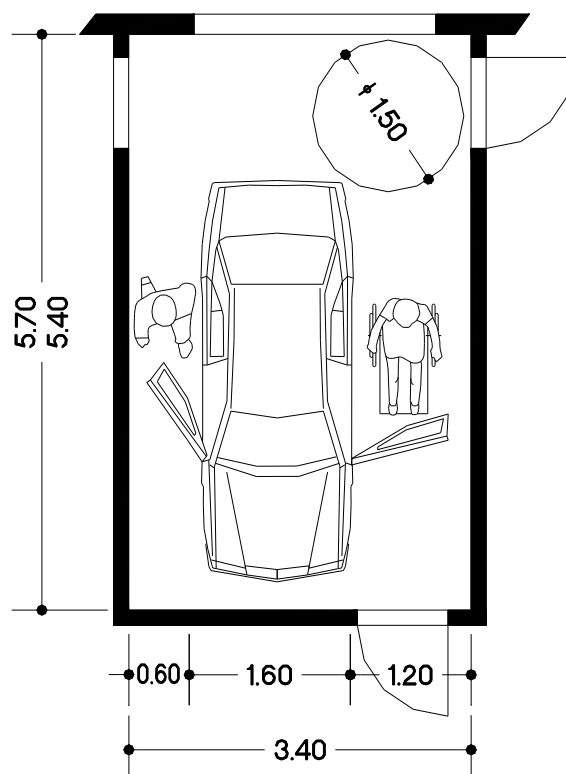
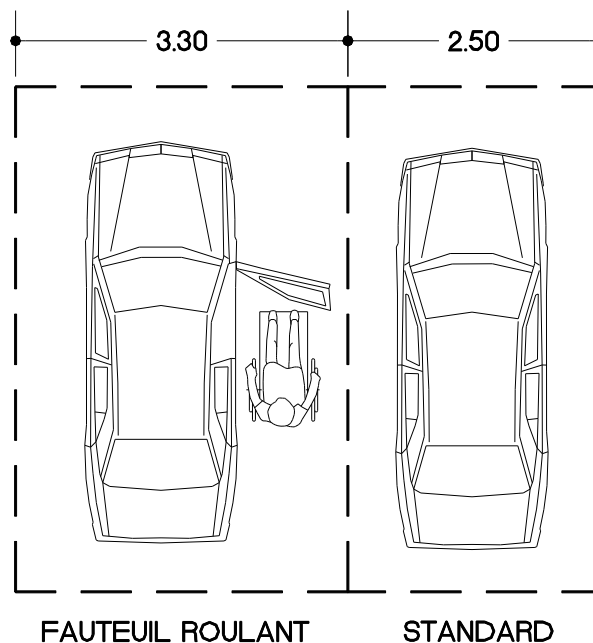
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

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

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :
La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.



Annexe n°2 : liste (non exhaustive) des essences traditionnelles du bocage

ARBRES	ARBUSTES
Alisier terminal Aulne glutineux (<i>Alnus glutmosa</i>) Aulne à feuille à cœur (<i>Alnus corciata</i>) Aulne rouge (<i>Alnus ruba</i>) Bouleau blanc (<i>Betula verrucosa</i>) Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>) Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) Chêne pédonculé (<i>Quercus pedunculata</i>, <i>Quercus robur</i>) Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus borealis</i>) Chêne rouvre ou sessile (<i>Quercus sessiflora ou petrae</i>) Cormier. Érable sycomore (<i>Acer pseudo platanus</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier des bois (<i>Prunus avium</i>) Noyer commun (<i>Juglans regia</i>) Orme champêtre (<i>Ulmus campestris</i>) Orme (<i>Ulmus resista</i>) Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudo acacia</i>) Tilleul à petites feuilles (<i>Titia cordata</i>) Tilleul à grandes feuilles (<i>Titia platyphillos</i>)...	Ajoncs (<i>Ulex</i>) Bourdaïne (<i>Rhamnus frangula</i>) Buis (<i>Buxus</i>) Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>) Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Érable champêtre (<i>Acer campestris</i>) Framboisier (<i>Ribes ideaus</i>) Fusain d'Europe (<i>Evonymus europeus</i>) Genêt à balai (<i>Cytisus scoparius</i>) Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>) If (<i>Taxus bacata</i>) Néflier (<i>Maerpilus germanica</i>) Noisetier ou coudrier (<i>Corylus avellana</i>) Osier (<i>Salix vinimalis</i>) Poirier sauvage (<i>Pyrus communis</i>) Pommier commun (<i>Malus</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>) Saule blanc (<i>Salix caprea</i>) Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Troène de Chine Viorne obier (<i>Viburnum opuluse</i>)...