

COMMUNE DE NIVILLAC  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

ELABORATION DU P.L.U.  
4 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 février 2017

Le Maire,

EOL



APPROBATION

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

		Page
<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones Ua	12
	Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub	18
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui	24
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones UL	29
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>34</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones 1AU	35
	Chapitre II Règlement applicable aux zones 2AU	42
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	<b>45</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones A	46
	Chapitre II Règlement applicable aux zones Ah	54
	Chapitre III Règlement applicable aux zones AL	59
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>64</b>
	Chapitre I Règlement applicable aux zones N	65
	Chapitre II Règlement applicable aux zones NL	70
	Chapitre III Règlement applicable aux zones Nh	75
	Chapitre IV Règlement applicable aux zones Np	80
<b>ANNEXES</b>		<b>85</b>
	Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement	
	Annexe 2 Prescriptions pour les éléments du paysage identifiés au PLU au titre de l'article I.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme	
	Annexe 3 Liste des plantes invasives interdites	

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

## 2. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

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

b. Se superposent aux règles propres du 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 connues de l'Etat »,
- 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" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre 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 1<sup>er</sup> décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 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.

**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 Prémption Urbain,
- des délibérations en date du 7 juillet 2011 instituant le versement pour la taxe d'aménagement.

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

**a. Les zones urbaines dites « zones U »**

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

**b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

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

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

**c. Les zones agricoles et forestières dites « zones A »**

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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.

En outre, sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDPENAF), des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

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

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

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

Y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la CDNPS, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

#### 4. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

#### 5. DEROGATIONS

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

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- l'accessibilité des personnes handicapées.

#### 6. DEFINITIONS

##### Annexe

Construction secondaire détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (abri de jardin, garage, piscine, remise, etc.).

##### Commerces de proximité

« Le commerce de proximité se compose de commerces de quotidienneté, dans lesquels le consommateur se rend fréquemment, voire quotidiennement.

[...]

Il regroupe l'ensemble des commerces de quotidienneté et des commerces en pôle de vie.

Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies. ». *Source : INSEE*

Sont considérés ici comme commerces de proximité les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

##### Emprise au sol

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprises publiques**

Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**Extension**

Construction dans le prolongement horizontal ou vertical du bâti existant, accolé à celui-ci, qu'il y ait ou non communication entre les deux.

**Hauteur maximale**

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

Les éléments techniques (cheminées, conduits de fumée, etc.) et lucarnes ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

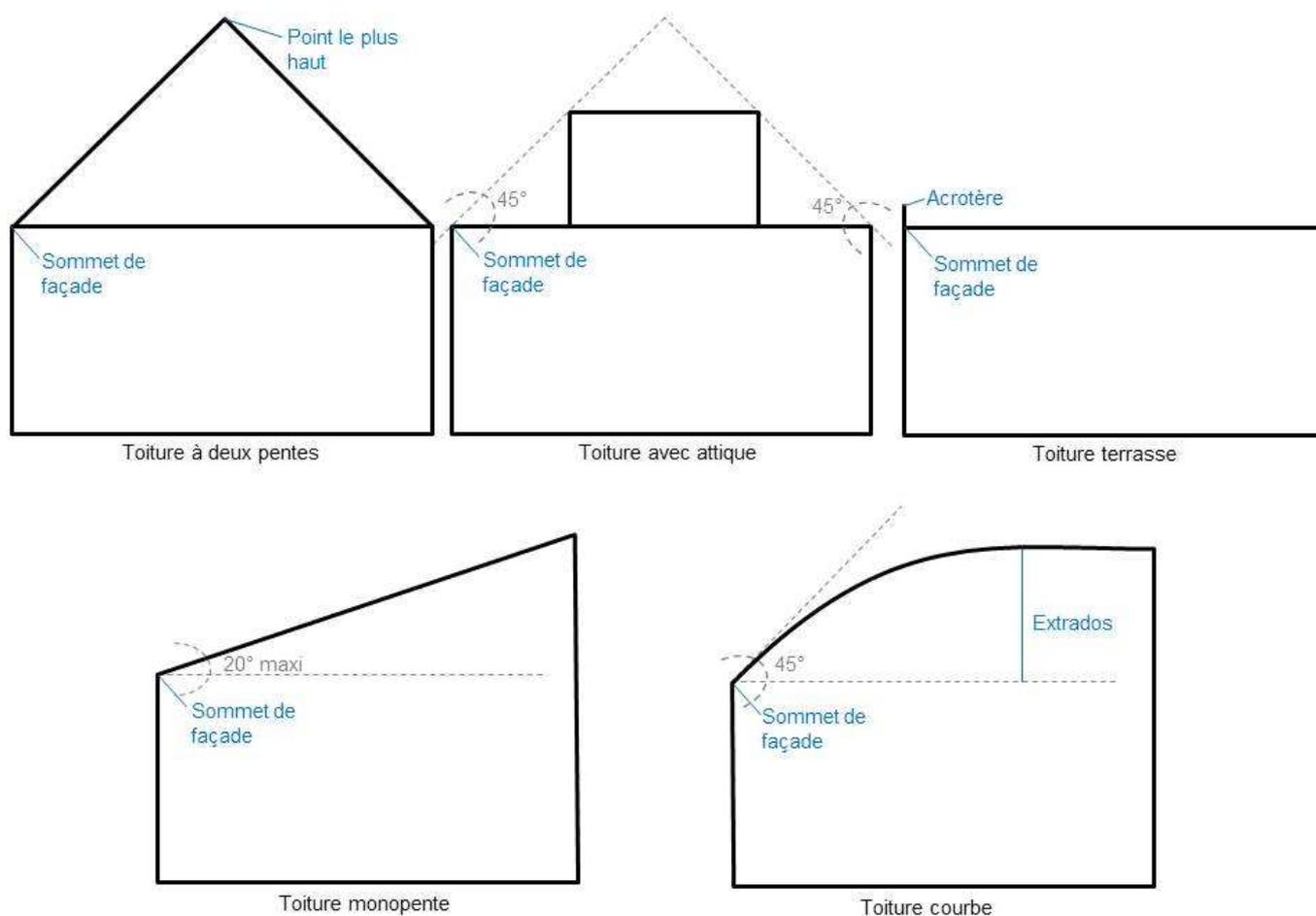
Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager d'au moins 5 lots, permis groupés, ZAC, etc.), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**Points de références :**

- **Sommet de façade** : correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan incliné partant de ce point
- **Acrotère** : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur)
- **Point le plus haut** : point le plus haut de la couverture

Le calcul des hauteurs autorisées dépend du type de toiture souhaité :

- **Toiture à deux pentes** : les points de références sont le sommet de façade et le point le plus haut, dans ce cas le faîtage.
- **Toiture avec attique** : le point de référence principal est le sommet de façade. L'attique, qui correspond à un étage supérieur construit en retrait, doit s'insérer dans un volume défini par le sommet de façade et un plan à 45° partant de ce point.
- **Toiture-terrasse** : le point de référence est l'acrotère. La pente de toit ne doit pas excéder 15% et être masquée par l'acrotère.
- **Toiture monopente** : le point de référence principal est le sommet de façade. La pente de toit doit être comprise entre 15 et 20°.
- **Toiture courbe** : le point de référence est le sommet de façade. La courbe de toit doit s'inscrire dans un gabarit formé par des angles à 45° par rapport au sommet de façade, sans pouvoir excéder 4m à l'extrados (point le plus haut de la face supérieure de la courbe) par rapport à l'aplomb des façades.



### **Limites séparatives**

Les limites d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique

### **Logements à prix maîtrisé**

Logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'Etat ou une collectivité

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

### **Surface de plancher**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

### **Voies**

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

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

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux

limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

## **7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-III 2° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

Les haies et talus ainsi protégés sont en effet destinés à être conservés. De même les éléments de petit patrimoine identifiés au plan (lavoirs, puits, fours à pain,...) devront a minima être conservés et pourront également être restaurés dans le respect des techniques ayant permis leur réalisation.

## **8. 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, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...)
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos, .. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **9. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3<sup>ème</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

## **10. ESPACES BOISES**

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver 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 d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## 11. DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

## 12. CLOTURES

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

## 13 PERMIS DE DEMOLIR

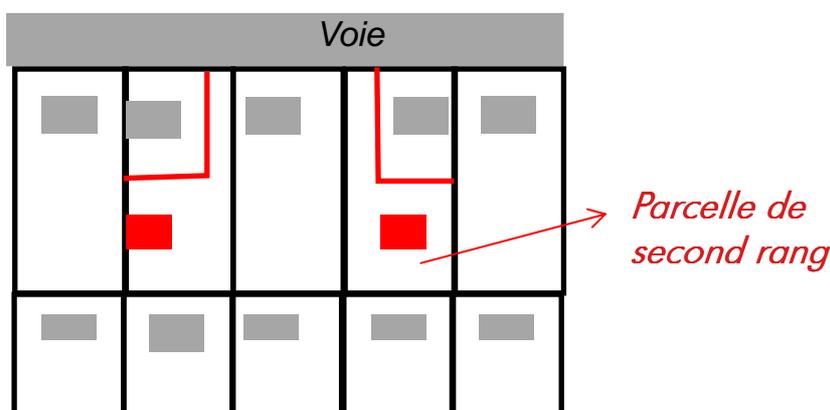
Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

## 14. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

## 15. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua**

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

**La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond au centre ancien de l'agglomération du bourg et la partie ancienne du hameau de La Boissière.**

Elle comprend les secteurs :

- Uaa correspondant à la partie ancienne de La Boissière.
- Uab correspondant au centre bourg.

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale.

L'implantation de plus de deux annexes par unité foncière.

Le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en habitation ou garage, le long du linéaire figurant au document graphique.

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont ouvrages de transport d'énergie électrique, sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

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

**Accès**

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

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

**ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I- Alimentation en eau**

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

**II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III- Assainissement****• Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

**• Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité. Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre.

Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des débits spécifiques suivants relatifs à la pluie décennale et définis par le SDAGE Loire-Bretagne :

- projet d'aménagement inférieur à 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol : L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.
- projet d'aménagement supérieur à 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée (annexe, clôture, etc.) et respecte la typologie urbaine existante.

Toutefois, une implantation différente ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas en cas de construction dite « en deuxième ligne ou de second rang ». Concernant l'implantation, il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

Une implantation différente, notamment dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons architecturales ou d'unité d'aspect.

Les extensions des constructions existantes réalisées sur l'arrière peuvent ne jouxter qu'une limite séparative. Dans le cas où la construction existante n'est pas implantée en limite séparative, l'extension pourra être implantée en retrait, dans le prolongement de l'existant.

Pour les annexes et les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uaa	6 mètres	7 mètres	11 mètres
Uab	9 mètres	10 mètres	12 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.50m au point le plus haut.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

#### **Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 2.00 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.

- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes, etc.).

## **ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

### **Espaces non bâtis**

Pour les extensions de l'habitat existant et tout nouveau projet de moins de 1000m<sup>2</sup>, 30% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

### **Obligation de planter**

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

## **ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub**

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uba correspondant aux secteurs pavillonnaires récents autour du bourg et de La Roche-Bernard.
- Ubb correspondant aux secteurs pavillonnaires récents, plus lâches, de La Pivinière, du Grand Baud, de la Croix Neuve, la Garenne, La Boissière.
- Ubc correspondant au village de St Cry et aux secteurs urbanisés de Trévineuc et de la Bonne Façon

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée.

L'édification d'annexes (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et annexes situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

#### **En secteur Uba :**

Les ouvrages de transport d'énergie électrique, sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **En secteur Uba et Ubb :**

Toute opération d'aménagement de 5 logements ou plus devra consacrer 20% des logements à des logements à prix maîtrisé.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

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

### **Accès**

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

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

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **• Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **• Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement

aérien,...). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité. Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre.

Les rejets dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel seront opérés de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels et à minima dans le respect des débits spécifiques suivants relatifs à la pluie décennale et définis par le SDAGE Loire-Bretagne :

- projet d'aménagement inférieur à 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol : L'imperméabilisation maximum des terrains résulte de l'application des dispositions de l'article 13. Le zonage d'assainissement pluvial précise l'application de ces dispositions.
- projet d'aménagement supérieur à 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol : Débit de fuite maximum de 3 l/s/ha.

## **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques, ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

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

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas en cas de construction dite « en deuxième ligne ou de second rang ». Concernant l'implantation, il sera fait application des dispositions de l'article 7.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 6 s'appliquent à chaque lot.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les annexes doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1,90m.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 7 s'appliquent à chaque lot.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

<b>SECTEURS</b>	<b>C.E.S. en %</b>
Uba	60%
Ubb	60% si le secteur est desservi par l'assainissement collectif 40% si le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif
Ubc	40%

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

**ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Uba	7 mètres	7 mètres	12 mètres
Ubb	6 mètres	7mètres	11 mètres
Ubc	6 mètres	7mètres	11 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 m au point le plus haut.

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -  
PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

**Aspect des constructions:****Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

Les façades et pignons :

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

## **ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

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

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

### **Espaces non bâtis**

Pour les extensions de l'habitat existant et tout nouveau projet de bâtiment, hors lotissements équipés, de moins de 1000m<sup>2</sup>, 15% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

### **Obligation de planter**

Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

## **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui**

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.
- Uib destinés aux activités de caractère commercial ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénient ou des dangers importants pour l'environnement. La zone devra être aménagée sous forme d'opération d'aménagement portant sur la totalité de l'emprise foncière.

### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En tout secteur Ui :**

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

Les résidences mobiles de loisirs,

Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,

Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

#### **En secteur Uib :**

Les constructions à vocation commerciale de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Les commerces de proximité.

### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En secteur Uia :**

Les ouvrages de transport d'énergie électrique sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

**ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES****Voirie**

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

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

**Accès**

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- RN 165

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :

- RD 176
- RD 34

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

**ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****I- Alimentation en eau**

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

**II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**III- Assainissement**

- **Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- **Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...).

## **ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée comme suit :

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

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

L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

#### **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

Dans les zones Uia le long de la RN165, les bâtiments implantés dans une marge de 50m par rapport à l'axe de la voie devront avoir une hauteur maximale de 10m au point le plus haut.

#### **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

##### **Aspect des constructions:**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

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

##### **Clôtures**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

#### **ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

### **ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

### **ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL**

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

**La zone UL est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs, de tourisme et activités hôtelières.**

Elle comprend les secteurs :

- ULa, destinés aux activités sportives et de loisirs
- ULb, destinés aux centres de vacances et activités hôtelières.

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En tous secteurs UL**

- Les entrepôts,
- Les dépôts de toute nature,
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines,

#### **En secteur ULa**

- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les centres de vacances et activités hôtelières

#### **En secteur ULb**

- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont ouvrages de transport d'énergie électrique, sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), à condition d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif

## ARTICLE UL 3 - VOIRIE ET ACCES

### Voirie

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

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

### Accès

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

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

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I- Alimentation en eau

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

### II- Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### III- Assainissement

#### • Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### • Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité. Lorsque la

capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre.

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1m.

Toutefois, une implantation différente peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées en recul de 1.90m minimum par rapport aux limites séparatives ou en limite.

Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

<b>SECTEURS</b>	<b>C.E.S. en %</b>
ULa	Sans objet
ULb	40%

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
ULa	Sans objet	Sans objet	Sans objet
ULb	7 mètres	7mètres	12 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au point le plus haut.

## **ARTICLE UL 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

#### Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

#### Les façades et pignons :

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

#### En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

**ARTICLE UL 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

**ARTICLE UL 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

**ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE UL 16 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

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

**Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve des respecter les OAP.**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation déterminent les périmètres sur lesquels les autorisations d'urbanisme doivent obligatoirement porter (totalité du périmètre ou, à défaut, sur la totalité d'un des secteurs).

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

Elle comprend les secteurs :

- 1AUa dédiés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, situé autour du bourg
- 1AUb dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, situé à Saint Cry
- 1AUia dédié aux activités économiques compatibles avec l'habitat, situé à Cabaray
- 1AUib dédié aux activités économiques compatibles avec l'habitat, situé à Cabaray
- 1AUic dédié aux activités économiques de toute nature, situé aux Métairies
- 1AUid dédié aux activités économiques compatibles avec l'habitat, situé à la Ville au Moguer

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En tout secteur :**

La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

L'ouverture de carrières ou de mines,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantées la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« garage mort »),

Les résidences mobiles de loisirs,

#### **En secteur 1AUa et 1AUb :**

L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,

La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,

#### **En secteur 1AUia, 1AUib et 1AUid :**

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

Les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux,

Les aires de jeux, de sport, les parcs d'attraction ouverts au public,

Les habitations légères de loisirs

**En secteur 1AUia :**

Les constructions et installations à vocation commerciale

**En secteur 1AUib :**

Les constructions et installations à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations à vocation commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Les commerces de proximité

**En secteur 1AUic :**

L'implantation de constructions et ouvrages susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**En secteur 1AUa et 1AUb :**

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

Le programme de construction de chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation,

**En secteur 1AUia, 1AUib, 1AUic et 1AUid :**

La loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- Qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
- Que sa surface de plancher ne dépasse pas 35m<sup>2</sup>

**En secteur 1AUic :**

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

Les exhaussements ou affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à 2 mètres et représentant une surface de plus de 50m<sup>2</sup> qui ne peuvent être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone et à ses caractéristiques paysagères et environnementales.

Les installations de stockage de déchets inertes, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site.

**En secteur 1AUid :**

Les activités hôtelières

## ARTICLE 1AU 3 – VOIRIE ET ACCES

### **Voirie**

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

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

### **Accès**

#### **En tout secteur :**

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

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

#### **En secteur 1AUia, 1AUib, 1AUic et 1AUid :**

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes :

- RN 165

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes :

- RD 176
- RD 34

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

## ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **I- Alimentation en eau**

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

### **II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **III- Assainissement**

#### **• Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

- **Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...).

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **En secteur 1AUa, 1AUb :**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du PLU, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait d'1 mètre minimum.

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

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **En secteur 1AUia, 1AUib, 1AUic et 1AUid :**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **En secteur 1AUa, 1AUb :**

Les constructions principales peuvent être implantées en limite ou en recul d'au moins 1,90m par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

**En secteur 1AUia, 1AUib, 1AUic, et 1AUid :**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée comme suit :

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

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

L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

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

Sans Objet

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

SECTEURS	C.E.S. en %
1AUa	60%
1AUb	40%
1AUia, 1AUib et 1AUic	Sans objet
1AUid	Sans objet

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
1AUa	7 mètres	7 mètres	12 mètres
1AUb	6 mètres	7mètres	11 mètres
1AUia, 1AUib et 1AUic	Sans objet	Sans objet	Sans objet
1AUid	-	15 mètres	15 mètres

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au point le plus haut.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

### **En secteur 1AUa, 1AUb :**

Le maintien à nu de matériaux des façades et pignons fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### **Clôtures :**

#### **En secteur 1AUa, 1AUb :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

#### **En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :**

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

#### **En secteur 1AUia, 1AUib, 1AUic et 1AUid :**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

## **ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

### **En tout secteur :**

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

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

### **En secteur 1AUa, 1AUb :**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme,

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

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés et la constitution de haies.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe est interdite.

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations devront être respectées.

### **En secteur 1AUia, 1AUib :**

Les marges d'isolement par rapport aux voies et par rapport aux autres zones doivent être paysagées.

## **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU**

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

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

Elle comprend les secteurs :

- 2AUb, dédié à l'habitat et aux activités compatibles, situé à Saint Cry
- 2AUia, dédié aux activités économiques, situé à Cabaray
- 2AUib, dédié aux activités économiques, situé aux Métairies

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **En secteur 2AUib :**

L'implantation de constructions et ouvrages susceptibles de nuire au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1<sup>er</sup> du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes situés dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

#### **En secteur 2AUib :**

Les exhaussements ou affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure à 2 mètres et représentant une surface de plus de 50m<sup>2</sup> qui ne peuvent être autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone et à ses caractéristiques paysagère et environnementales.

Les installations de stockage de déchets inertes, sous réserve d'en assurer une bonne intégration dans le site.

### **ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

**ET FORESTIERES**

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A**

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

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

Elle comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 et aux logements d'animaux incompatibles avec les zones urbaines
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2
- Ad délimitant les déchèteries
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En tout secteur :**

(à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

Toute construction, installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux 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 et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'implantation d'équipement de production photovoltaïque au sol.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article A2.

#### **En secteur Aa :**

Les déchèteries.

#### **En secteur Ab :**

Les installations et les constructions de toute nature

L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

L'implantation d'éoliennes.

Les déchèteries

#### **En secteur Ad :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;

**En secteur Azh :**

Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2 ;

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plan d'eau, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2

Les déchèteries

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF****En secteur Aa :**

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

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
- et que l'implantation de la construction se fasse :

prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation,

en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole et forestière aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>). Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la

dispersion de l'urbanisation, qu'elles présentent un caractère architectural ou patrimonial et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

Les ouvrages de transport d'énergie électrique sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En secteurs Aa et Ab :**

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

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**En secteur Azh :**

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, dont ouvrages de transport d'énergie électrique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

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

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

## **II - AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **En secteurs Aa et Ab :**

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.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et la réalisation d'annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, hors piscines et vérandas, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural. Elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 15m de la construction principale, et sous réserve d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.

Les bâtiments étoilés identifiés au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **En secteur Ad :**

Les déchèteries

## **ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **Voirie**

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

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

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

### **Accès**

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons, chemins de halage et de marche pied dont c'est le seul usage.

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- Alimentation en eau**

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

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

### **II- Electricité – téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

### **III- Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourra être autorisée la reconstruction des constructions existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation, des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ah, NL et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, NL, Nh et proches.

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

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Constructions à usage d'habitation et extensions des bâtiments d'habitation :  
La hauteur maximale est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
4 mètres	5 mètres	9 mètres

Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

La hauteur des constructions et de leur extension devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

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

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 ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **Aspect des constructions :**

#### Généralités :

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

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

#### Les façades et pignons :

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

#### En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.

## **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

**ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :

- des installations et bâtiments agricoles,
- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

Les haies bocagères les plus intéressantes sont repérées au document graphique comme élément du paysage à préserver au titre du L123-1-5-III 2°. En complément de cette protection, il est recommandé de renforcer le linéaire de haie par la replantation de haies bocagères, notamment en s'appuyant sur d'anciens talus.

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

Sans objet

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

Sans objet

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah**

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

**A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone Ah peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elle s'insère et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).**

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

### **ARTICLE Ah 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Ah2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les habitations légères de loisirs.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

### **ARTICLE Ah 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A titre exceptionnel, dans les zones agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions,
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve :

- que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage.

### **ARTICLE Ah 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

### **ARTICLE Ah 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Alimentation en eau**

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

#### **II - Electricité, téléphone**

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

#### **III - Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Les conditions d'hygiène et de sécurité devront satisfaire les normes correspondantes.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

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

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

#### **ARTICLE Ah 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales seront implantées en recul de 1.90m minimum par rapport aux limites séparatives ou en limite.

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

L'implantation d'une annexe devra se faire sur au moins une des limites.

#### **ARTICLE Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL**

SECTEURS	C.E.S. en %
Ah	40%

#### **ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Ah	4 mètres	5 mètres	9 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

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

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au point le plus haut.

## **ARTICLE Ah 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

#### **Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

#### **En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :**

- Les clôtures de plus de 1,50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes, etc.).

## **ARTICLE Ah 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

### **ARTICLE Ah 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

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

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

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite

### **ARTICLE Ah 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE Ah 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AL**

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

**A titre exceptionnel, la zone AL peut accueillir des activités hôtelières dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

### **ARTICLE AL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et installations sauf celles visées à l'article AL2

### **ARTICLE AL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- Les activités hôtelières,
- Les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE AL 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

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

#### **Accès**

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

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

### **ARTICLE AL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

## **II- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **III- Assainissement**

### **• Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **• Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...). L'infiltration des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée en priorité. Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mise en œuvre.

## **ARTICLE AL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies et emprises publiques ou en retrait de 1 m minimum.

Toutefois, une implantation différente peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

## **ARTICLE AL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales seront implantées en recul de 1.90m minimum par rapport aux limites séparatives ou en limite.

Toutefois, une implantation différente peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

## **ARTICLE AL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE AL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

## **ARTICLE AL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
7 mètres	7mètres	12 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est limitée à 4m au point le plus haut.

## **ARTICLE AL 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

**ARTICLE AL 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

**ARTICLE AL 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

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

Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.

Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

**ARTICLE AL 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE AL 16 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N**

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

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **En tous secteurs :**

Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

L'implantation d'équipement de production photovoltaïque au sol.

Toute extension de constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.

#### **En secteur Na :**

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na 2,

Toute extension de constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na 2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

#### **En secteur Nzh :**

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### En secteur Na:

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,

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. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les ouvrages de transport d'énergie électrique sont autorisés dans l'ensemble du secteur. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation et la réalisation d'annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, hors piscines et vérandas, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural. Elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 15m de la construction principale, et sous réserve d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

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

### En secteur Nzh :

Sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

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

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

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

### **ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

#### **II- Electricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement des réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **III- Assainissement**

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

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N 2 doivent être implantées à au moins 5m de la limite d'emprise des voies.

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies

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

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **En secteur Na :**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

#### **Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

**Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes, etc.).

**ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives est interdite.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NL**

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

**A titre exceptionnel, la zone NL peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité.

- La zone NLa peut accueillir des activités légères de loisirs et hébergement de plein-air (tentes, yourtes, cabanes dans les arbres...).
- La zone NLb peut accueillir des zones de camping-caravaning accueillant tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravaning organisé soumis à autorisation administrative sauf parc résidentiels de loisirs.
- La zone NLc peut accueillir des activités légères de loisirs et hébergement de plein-air

### **ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, autres que ceux visés à l'article NL2,

L'ouverture et l'extension de carrières, de gravières et de mines.

La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

#### **En secteur NLa et NLc :**

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs.

#### **En secteur NLb :**

- Les parcs résidentiels de loisirs

#### **En secteur NLc :**

- L'implantation de yourtes, tentes, cabanes dans les arbres

### **ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :**

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de plein air,

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

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

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, etc.), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE NL 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

### **ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

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

#### **II- Electricité, téléphone**

Sont interdits tous travaux de branchement aux réseaux d'électricité et de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **III- Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Les conditions d'hygiène et de sécurité devront satisfaire les normes correspondantes.

## **ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. 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 NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en recul de 1.90m minimum par rapport aux limites séparatives ou en limite.

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

## **ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur NLa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

## **ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
NL	4 mètres	4 mètres	9 mètres

La hauteur maximale des habitations légères de loisirs est fixée comme suit :

- 5 m au point le plus haut, sauf pour les cabanes perchées dans les arbres (NLa).
- Pour ces dernières, le point le plus haut devra se situer à 16m maximum du sol.

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

## **ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

#### **Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

#### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

#### **En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :**

- Les clôtures de plus de 1.50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes...).

## **ARTICLE NL 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables

**ARTICLE NL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

**ARTICLE NL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE NL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh**

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

**A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site la zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elle s'insère et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).**

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés, pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

Toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Les habitations légères de loisirs.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

La construction d'éoliennes et de supports d'antennes

### **ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,

A titre exceptionnel, dans les zones naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions,
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'extension ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,

### **ARTICLE N° 3 - VOIRIE ET ACCES**

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

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

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

### **ARTICLE N° 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I- Alimentation en eau**

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

#### **II- Electricité, téléphone**

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

#### **III- Assainissement**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

Les conditions d'hygiène et de sécurité devront satisfaire les normes correspondantes.

### **ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée à 3 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».

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

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

## **ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales seront implantées en recul de 1.90m minimum par rapport aux limites séparatives ou en limite.

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

L'implantation d'une annexe devra se faire sur au moins une des limites.

## **ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

## **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
4 mètres	5 mètres	9 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure, ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines. La hauteur de dépassement maximum est fixée à 1.50m.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.  
La hauteur maximale des annexes est fixée à 4m au point le plus haut.

## **ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

#### **Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Ah2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

#### **Les façades et pignons :**

Le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

Les règlements et cahiers de charges des opérations d'aménagement devront préciser les types de clôtures autorisés.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

#### **En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :**

- Les clôtures de plus de 1,50 m de hauteur.
- Les plaques de béton, les murs non enduits.
- Les panneaux occultant (PVC, Bois, Brande...) et autres brises- vues.
- Les grillages non-doublés de végétation (haie vive, plantes grimpantes, etc.).

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

### **ARTICLE Nh 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS AIRES DE JEUX ET LOISIRS**

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

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

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite

### **ARTICLE Nh 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE Nh 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np**

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

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site la zone Np peut recevoir des constructions et installations nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

Elle comprend les secteurs :

- Npa destiné aux activités portuaires, maritimes et fluviales de Folleux
- Npb destinée aux activités portuaires, maritimes et fluviales de La Ville Aubin

### **ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations de toute nature sauf celles visées à l'article Np2.

### **ARTICLE Np 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions, ouvrages techniques et installations à conditions d'être directement liés ou nécessaires aux activités maritimes, portuaires et fluviales.

### **ARTICLE Np 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **Voirie**

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

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

#### **Accès**

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

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

### **ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **IV- Alimentation en eau**

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

## **V- Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## **VI- Assainissement**

### **• Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **• Eaux pluviales**

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

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales menée par l'aménageur ou le propriétaire doit être conforme avec les prescriptions énoncées par le zonage d'assainissement pluvial. En l'occurrence, la mise œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée drainante ou d'infiltration, rétention, puits d'infiltration, noue, écoulement aérien,...).

## **ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent P.L.U.

Le long des autres voies :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, ne seront autorisées que des aires de stationnement paysagées liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

## **ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée comme suit :

- 20m pour les installations classées soumises à déclaration,

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

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

L'implantation des autres constructions pourra se faire en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

## **ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	Acrotère	Point le plus haut
Npa	6 mètres	7 mètres	10 mètres
Npb	4 mètres	5 mètres	6 mètres

## **ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions:**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

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

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

**ARTICLE Np 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

**ARTICLE Np 13 - REALISATION DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou de massifs.

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure à l'annexe est interdite.

**ARTICLE Np 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE Np 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1

## REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées au sein d'une même opération.

Il convient de compter 12.5 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement (5\*2.5m), plus les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

En ce qui concerne les opérations de plus de 15 000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, le nombre de places nécessaires résultera d'une étude spécifique à la zone prenant en compte les plages horaires des équipements réalisés.

Pour les utilisations et les occupations du sol non prévues explicitement dans la liste ci-dessus, il sera tenu compte du cas le plus directement assimilable.

## 1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>habitat collectif :</li> </ul>	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement. Local 2 roues comptant 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une surface minimale de 5 m <sup>2</sup> .
<ul style="list-style-type: none"> <li>habitat individuel :</li> </ul>	2 places par logement plus 1 place banalisée ou 3 places sur lot individuel
<ul style="list-style-type: none"> <li>logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (art. L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme)</li> </ul>	1 place par logement au maximum
<ul style="list-style-type: none"> <li>Foyer de personnes âgées</li> </ul>	1 place pour 3 logements + stationnement 2 roues à prévoir
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Etablissement industriel et artisanal</li> </ul>	L'espace réservé au stationnement devra correspondre à 30% de la surface de plancher. Le nombre de places de stationnement à réaliser est à définir ainsi : 25m <sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces <ul style="list-style-type: none"> <li>- De moins de 300m<sup>2</sup></li> <li>- De 300 à 1 000m<sup>2</sup></li> <li>- De plus de 1 000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<p>Pour les deux roues : 0,3% de la surface de plancher totale</p> <p>Pas de place de stationnement imposée</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Commerces généralistes à fonction principale alimentaire : 1 place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Commerces principalement non alimentaires : 20 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction créée au-delà de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau -service</li> </ul>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hôtel</li> </ul>	1 place pour 2 chambres
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurant/bar</li> </ul>	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant/bar
<b>EQUIPEMENTS et SERVICES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> </ul>	Le nombre de places de stationnement véhicule et 2 roues doit correspondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateur et la localisation des constructions et ouvrages réalisés
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipements recevant du public (ERP) sociaux, cinématographique, culturels, sportifs, spectacle, loisirs, etc.</li> </ul>	Véhicules : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,2 2 roues : capacité d'accueil (définie par la Commission de sécurité) x 0,1

### 3 – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

#### ARRETE du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation

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

*Il possède les caractéristiques minimales suivantes :*

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.*

**DÉCRET n°2014-1302 du 30 octobre 2014****• Art. R.111-14-4**

*Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.*

*Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.*

**• Article R111-14-5**

*Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.*

*Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.*

**• Article R136-4**

*Lorsque les bâtiments à usage principal de bureaux, dont la demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2012, ne comportant pas de logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, possèdent les caractéristiques suivantes :*

- capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places ;*
- un unique propriétaire et un unique locataire des locaux et du parc de stationnement,*

*le propriétaire équipe le bâtiment d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.*

*Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.*

*Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.*

*Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.*

## ANNEXE 2

### PRESCRIPTIONS POUR LES ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES AU PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME

#### 1/ Les haies

---

##### L'Intérêt des haies

Une haie est une association végétale de plusieurs espèces adaptées au sol et au climat qui offrent de multiples avantages :

- Une protection contre les vents
- Un intérêt pour la régulation de l'eau pluviale
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales
- Un paysage caractéristique du territoire

##### Principes de préservation à respecter

Si la haie a été inscrite, c'est qu'elle doit être protégée pour les différents intérêts qu'elle présente. Par conséquent :

La haie doit être entretenue et si des sujets sont malades, ils doivent être remplacés.

Tous travaux (coupe, abattage,...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s'ils mettent en péril une continuité écologique ou s'ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être imposées (replantation,...).

Par ailleurs, on ne peut qu'encourager la plantation de haie bocagère afin de renforcer et densifier le linéaire sur la commune.

#### 2/ Le petit patrimoine rural (repéré au plan de zonage)

---

##### Définition

On appelle petit patrimoine « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions ». Ces édifices ne sont pas protégés en étant classés comme Monuments Historiques.

Peuvent être concernés :

- tout aménagement lié aux activités quotidiennes (puits, four, lavoir...)
- toute construction relevant d'une activité professionnelle (moulin...)
- tout édification motivée par les croyances, rites ou commémorations (chapelle, calvaire...)

##### Principes de préservation à respecter

Ce petit patrimoine sera entretenu et ne pourra être démoli sauf si son état ou son emplacement constitue un risque pour la sécurité.

Les aménagements des abords devront être entretenus et mettre en valeur l'édifice. Les travaux de restauration ou de réhabilitation de ce petit patrimoine (matériaux et mises en œuvre) devront préserver son caractère originel.

## ANNEXE 3

### ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

#### Espèces invasives - définitions

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

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

**Invasive potentielle** : Plante non indigène\* présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives

#### Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

#### Liste des espèces à proscrire

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

#### Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis / edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss

- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium* - *triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

### **Invasives potentielles :**

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfourii* Hook.f.
- Impatiens à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.