



**COMMUNE DE LOCMARIA-GRANDCHAMP  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT ECRIT**

**PIECE 4-2**





# SOMMAIRE

<b>Titre 1 : Dispositions générales.....</b>	<b>4</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>11</b>
Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua.....	13
Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub.....	17
Chapitre III. Règles applicables au secteur Ui.....	22
Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ue.....	27
<b>Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>	<b>31</b>
Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa.....	33
Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 1AUe.....	39
Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AUa et 2AUi.....	44
<b>Titre 4 : Règles applicables à la zone agricole.....</b>	<b>47</b>
Chapitre I. Règlement applicable aux secteurs Aa, Ab et Azh.....	48
Chapitre II. Règlement applicable aux secteurs Ah.....	56
Chapitre III. Règles applicables au secteur Ar.....	61
<b>Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>66</b>
Chapitre I. Règles applicables aux secteurs Na et Nzh.....	67
Chapitre II. Règles applicables au secteur Nm.....	73
<b>Titre 6 : Annexes.....</b>	<b>76</b>
Annexe 1 : Règles relatives au calcul des places de stationnement.....	77
Annexe 2 : Aspect architectural.....	81
Annexe 3 : Traitement des clôtures.....	82

# Titre 1 : Dispositions générales

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Locmaria-Grandchamp.

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

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

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

- b. **Se superposent aux règles propres du 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 »,
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation des Bassins Versants du Pays Vannetais pris par arrêté préfectoral du 31 mai 2012 et qui est reporté dans l'annexe « tableau 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 règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé,
- 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,

### **Article 3 – Division du territoire en zones**

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

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

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

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

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

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

#### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

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

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 des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions 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.

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 d'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 des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions 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.

## Article 4 – Adaptations mineures

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

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

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

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

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

## Article 5 – Définitions

### a. Hauteur maximale (article 10 de chaque zone)

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

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

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

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

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

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

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

#### **c. Limites séparatives**

On entend par limites séparatives :

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

#### **d. Dépendance**

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

#### **e. Contiguë**

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

#### **f. Parcelle de second rang**

Parcelle située à l'arrière d'une autre parcelle et desservie par un passage privé (parcelle en drapeau)

#### **g. 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.

#### **h. Coefficient d'occupation des sols**

Plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

#### **i. 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.

#### **j. 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.

## **Article 6 – Éléments de paysage à préserver**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5-7° et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire, au préalable, l'objet d'une autorisation dans les conditions prévues aux articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

## **Article 7 – Ouvrages spécifiques**

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

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.



- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.....

Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>ers</sup> des différents règlements de zones.

## Article 8 – Patrimoine archéologique

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.

La commune de Locmaria Grandchamp est concernée par 2 types de zones, identifiée au règlement graphique :

- **Zone 1 :** Zone de saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service Régional de l'Archéologie, pour les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne s'opposent pas à la constructibilité des terrains mais nécessitent une consultation au titre de l'archéologie préventive.
- **Zone 2 :** Zone N au titre de l'archéologie. Demande de zone N au titre de l'archéologie et saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service Régional de l'Archéologie. Elles concernent des sites archéologiques qui, en raison de leur nature ou de leur état de conservation, nécessitent d'être préservés dans le cadre d'une insertion en zone de constructibilité limitée.

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.

## Article 9 – Espaces boisés

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments 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 dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## **Article 10 – Dispositions spécifiques**

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.

## **Article 12 – Permis de démolir**

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

## **Article 13 – Reconstruction d'un bâtiment**

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

## **Article 14 – 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».

## **Article 15 – Clôtures**

L'édification des clôtures :

- est soumise à déclaration préalable les périmètres de monument historique (MH).

## **Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine**

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

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

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

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

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

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

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

## Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

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

### Article Ua 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension 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 de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées ;
- Les abris de jardins détachés de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.5 mètres de hauteur,
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- L'implantation de parcs d'attraction, dépôts de véhicule et garage collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

### Article Ua 3 – Voiries et accès

- Voirie
  - o 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.
  - o Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Accès
  - o Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

- Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent,
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur : RD767 et 767A, RD133 et 133 E, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- 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 réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Les réseaux électriques et téléphones seront réalisés préférentiellement en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone Ua, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.

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

## Article Ua 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres 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 et respecte la typologie urbaine existante.
- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions doivent avoir une implantation permettant de créer une continuité visuelle de l'alignement du bâti. L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Non règlementé

## **Article Ua 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

## **Article Ua 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée, est fixée à :

- **14 mètres au faîtage ou au point le plus haut**
- **9 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère**

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

## **Article Ua 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 par le code de l'urbanisme. Des annexes au présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation (annexe 2 : Aspect architectural), et dans la réalisation des clôtures (annexe 3 : Traitement des clôtures).

## **Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

- Une annexe au présent règlement fixe les normes applicables.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

### **Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Non réglementé

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

Non réglementé



## Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub

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

### Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'implantation 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 qu'elle qu'en soit la durée.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.
- Les abris de jardins détachés de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.5 mètres de hauteur,
- L'implantation de parcs d'attraction, dépôts de véhicule et garage collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation, 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 stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### Article Ub 3 – Voiries et accès

- Voirie
  - o Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - o Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur : RD767 et RD133, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.
- 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 : RD767
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marchepied.

## Article Ub 4 – Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés préférentiellement en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à

la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone Ub, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40%.

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.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## **Article Ub 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé

## **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., la façade de la construction doit être implantée en limite ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés.
- Toutefois, de telles 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 du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions seront implantées à une distance minimale de 1,90 mètres de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peuvent être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

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

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

Non règlementé

## **Article Ub 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

## **Article Ub 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée, est fixée à :

- **12 mètres au faîtage ou au point le plus haut** (aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées)
- **7 mètres à l'égout de toiture et à l'acrotère** pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente.

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

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture, notamment en vue d'harmoniser la hauteur de la construction avec celles des constructions voisines.

## **Article Ub 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 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 par le code de l'urbanisme.
- Des annexes au présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation (annexe 2 : Aspect architectural), et dans la réalisation des clôtures (annexe 3 : Traitement des clôtures).

## **Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une annexe au présent règlement fixe les normes applicables.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

- Les 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.

- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- o être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

et pourront :

- o être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- o intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

### **Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre III. Règles applicables au secteur Ui

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

### Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées en Ui 2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de parcs d'attraction, dépôts de véhicule et garage collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à une opération autorisée.
- 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,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction d'un logement de fonction destiné 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 :
  - o d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
  - o et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.
- Le local de permanence destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - o qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - o que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

### Article Ui 3 – Voiries et accès

- Voirie

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

Les voies 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 passage aménagé sur fonds voisin.

Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès et que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur : RD767.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les chemins de halage et de marche-pied.

## Article Ui 4 – Desserte par les réseaux

### - Alimentation en eau :

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

### - Électricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension et de téléphone seront réalisés préférentiellement en souterrain.

### - 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 réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, dans le cas où le terrain est reconnu 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.

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.

#### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone Ui, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 70%.

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

## Article Ui 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains

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

- Le long des voies du domaine public très fréquentées (RD767 et RD133), 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 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
  - Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.
- Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
- 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 séparatives

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones à vocation dominante habitat comptée à l'intérieur du secteur Ui et fixée comme suit :
  - 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
  - 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de H/2 (H étant la hauteur à l'égout) de ces limites, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

Non réglementé

## Article Ui 9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article Ui 10 – Hauteur maximale des constructions

Non réglementé



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

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

### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1.5 mètres doublée de haies végétales, 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.

## **Article Ui 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une annexe au présent règlement fixe les normes applicables.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## **Article Ui 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre IV. Règles applicables au secteur Ue

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

### Article Ue 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ue 2,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.
- Les constructions à usage de local de permanence d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup> maximum, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.
- Les ouvrages techniques et les constructions d'équipement d'intérêt collectif.

### Article Ue 3 – Voiries et accès

- Voirie
  - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
  - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- 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.
  - Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
  - Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les chemins de hallage et de marchepied, les sentiers piétons et touristiques.
- Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

## Article Ue 4 – Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone seront réalisés préférentiellement en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

- Assainissement :

- o 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- o Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone Ue, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40%.

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.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

## Article Ue 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. Toutefois, en cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

## **Article Ue 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 en limite ou à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

## **Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions seront implantées à une distance minimale de 1,90 mètres de ces limites.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peuvent être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Non réglementé

## **Article Ue 9 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## **Article Ue 10 – Hauteur maximale des constructions**

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

## **Article Ue 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 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 par le code de l'urbanisme.
- Des annexes au présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation (annexe 2 : Aspect architectural), et dans la réalisation des clôtures (annexe 3 : Traitement des clôtures).

## **Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

### **Article Ue 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 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.

### **Article Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux différents articles du présent chapitre.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## **Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

La **zone 1AU** correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1 AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1 AUe affectés aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (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).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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.

La **zone 2AU** correspond à 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.

Les zones 2AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 2AUa affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 2AUi affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature,

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

## **Rappel**

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

Les règles applicables aux secteurs 1AUa sont présentées dans le chapitre I.

Les règles applicables aux secteurs 1AUe sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables aux secteurs 2AUa et 2AUi sont présentées dans le chapitre III.



## Chapitre I. Règles applicables au secteur 1AUa

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

### Article 1AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'implantation de parcs d'attraction, dépôts de véhicule et garage collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.
- La création d'abris de jardins détachés de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.5 mètres de hauteur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière ;

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située 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. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
  - Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective). Les données ci-dessous définissent les quantités et typologie de logements à réaliser dans les différents 1AUa :
    - Rue du château, secteur situé à l'ouest minimum 6 logements, dont 1 logement social minimum
    - Rue du château, secteur situé à est: minimum 100 logements, dont 15 logements sociaux minimum
    - Route de Keravelo, sur un bande de 40 mètres de largeur par rapport à la voie: minimum 14 logements, dont 2 logements sociaux minimum
    - Route de Keravelo au-delà de la bande de 40 mètres ci-dessus définie, minimum de 20 logements, dont 3 logements sociaux minimum
  - les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique.
- L'implantation, l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou 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 qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### Article 1AUa 3 – Voiries et accès

- Voirie

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

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

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

- Accès

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

Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

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

Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique) n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur : RD767 et RD133, ainsi que sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, chemin de halage, marchepied, sentiers piétons et touristique.

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

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues u schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

## Article 1AUa 4 – Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés préférentiellement en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

- Assainissement :

- Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors 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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone 1AUa, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 50%.

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

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **Article 1AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

### **Article 1AUa 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 peut être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

### **Article 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées à 0 ou au minimum 1,90 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peuvent être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique pour lesquelles la construction peut être implantée en limite séparative.

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

Non règlementé

### **Article 1AUa 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

### **Article 1AUa 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions mesurée, est fixée à :

- **14 mètres au faîtage ou au point le plus haut** (aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées)
- **9 m à l'égout de toiture et à l'acrotère**

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

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

- Tous travaux ayant pour 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 par au code de l'urbanisme.

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Des annexes au présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation (annexe 2 : Aspect architectural), et dans la réalisation des clôtures (annexe 3 : Traitement des clôtures).

## **Article 1AUa 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une annexe au présent règlement fixe les normes applicables.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

- Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. 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 aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

et pourront :

- être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.
- Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## **Article 1AUa 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Non réglementé

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

La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 1AUe

Le secteur 1AUe est destiné aux activités sportives, de loisirs, de tourisme et d'hébergement de plein air.

### Article 1AUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 1 AUe 2.

### Article 1AUe 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 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 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située 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. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions à usage de loge de gardien d'une surface de plancher de 35 m<sup>2</sup> maximum, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités autorisées dans ces secteurs ainsi que les constructions liées aux activités d'hébergement de plein air.
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique.
- Les terrains de sports, de loisirs et d'activités de plein air ainsi que les constructions et installations qui y sont liées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les parcs d'attractions, les affouillements et exhaussements,
- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique,
- Les parcs résidentiels de loisirs autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique.

### Article 1AUe 3 – Voiries et accès

- Voirie

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

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

#### - Accès

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

Un accès de 3.5 mètres minimum, soit être réservé sauf avis défavorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

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

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, le chemin de halage, les marchepieds, les sentiers piétons et touristiques.

Le long des autres voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent P.L.U.

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

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

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

### **Article 1AUe 4 – Desserte par les réseaux**

#### - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.

#### - Électricité et téléphone :

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés préférentiellement en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### - Assainissement :

##### - Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et 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 dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors 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.

##### - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la



base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone 1AUe, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 40%.

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

Toutefois, à l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **Article 1AUe 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains. Toutefois, en cas d'assainissement autonome, le terrain devra avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

### **Article 1AUe 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 dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique pour lesquelles la façade de la construction peut être implantée en limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

### **Article 1AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la construction doit être implantée à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et d'utilité publique pour lesquelles la façade de la construction peut être implantée en limite séparative.

### **Article 1AUe 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

## **Article 1AUe 9 – Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre.

## **Article 1AUe 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

## **Article 1AUe 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 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 par au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 1AUe 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

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

- Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

## **Article 1AUe 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **Article 1AUe 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **Article 1AUe 16 – Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

## Chapitre III. Règles applicables aux secteurs 2AUa et 2AUi

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

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

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

Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'un projet approuvé par le Conseil Municipal. **L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire qu'après modification ou révision du PLU.**

Conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se réaliser que si « *les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate* » du secteur ont « *une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.* ». Dans l'état actuel du PLU, ils sont inconstructibles.

### Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 de dépendance d'une construction principale située 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. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
- 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.

### Article 2AU 3 – Voiries et accès

Non règlementé

### Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les différentes zones du PLU. Pour la zone 2AUi, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 70%.

## **Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non règlementé

## **Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

## **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 extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non règlementé

## **Article 2AU 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

Non règlementé

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

Non règlementé

## **Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

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

Non règlementé

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

Non réglementé

## **Titre 4 : Règles applicables à la zone agricole**

Les règles applicables aux secteurs Aa, Ab et Azh sont présentées dans le chapitre I.

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

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

# Chapitre I. Règlement applicable aux secteurs Aa, Ab et Azh

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

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

Le secteur Ab délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles en bordure des cours d'eau, aux espaces agricoles transitoires de Botcalpir, aux zones de protection demandées au titre de l'archéologie de Pont du Loch et de Coët Candec. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

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

## Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- **En secteur Aa, Ab et Azh :**

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

Cette interdiction ne s'applique 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, 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 secteur Ab :**

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

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



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

### I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, 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 (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 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, 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 de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, d'une surface limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement.

**En secteurs Aa :**

- 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.

**En secteurs Aa et Ab :**

- 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, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En secteur Azh, sous condition 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 canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, 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 aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

**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.

- La reconstruction après sinistre.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

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

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
  - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

## Article A 3 – Voiries et accès

### - Voirie

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

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

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

### - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Un accès de 3.5 mètres minimum, soit être réservé sauf avis défavorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
- Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur la RD 767.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus.
- Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.
- 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 réseaux

- Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.

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.

- 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.

- 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré sur la base d'hypothèses d'imperméabilisation maximale sur les

différentes zones du PLU. Pour la zone Aa et Ab, le coefficient maximum d'imperméabilisation est fixé à 10%.

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

## **Article A 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé

## **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.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 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 séparatives**

- 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, Ar. 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 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 même propriété**

Aucun minimum de distance n'est imposé.

## **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

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à :
  - **7 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut**
  - **6 mètres à l'acrotère**
- La hauteur des constructions devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.
- La hauteur des bâtiments à usage 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 extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. au titre du L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation 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.

## Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

## Article A 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Les installations pouvant émettre des nuisances devront être entourées par une haie formant écran, par plantation d'essences locales.
- Les talus à protéger sont répertoriés sur un plan annexé au PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### **Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre II. Règlement applicable aux secteurs Ah

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

### Article Ah 1 – Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- 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 Ah 2,
- Le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal
- Les abris de jardins détachés de la construction principale de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.5 mètres de hauteur

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

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



- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines (hors bande des 100 m).

### **Article Ah 3 – Voirie et accès**

- Voirie
  - 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.
- 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 sur fonds voisin.
  - Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
  - Un accès de 3.5 mètres minimum, doit être réservé sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.
  - Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, sentiers piétons et touristiques.

### **Article Ah 4 – Desserte par les réseaux**

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées seront réalisés préférentiellement en souterrain.

- 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 du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de

la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **Article Ah 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **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 au moins 5 mètres de la limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques.

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

- Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture, indiqués aux documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
- 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 séparatives**

- La façade de la construction principale doit être implantée en limite séparative ou à 3 mètres minimum de ces limites.
- Pour les dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

Non réglementé

## **Article Ah 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Ah 10 – hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, est fixée à :
  - **9 mètres au faîtage ou au point le plus haut** aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées.
  - **4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère**
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée.

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

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., au titre du L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- 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.
- Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

## **Article Ah 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres distants de 50 mètres au moins les uns des autres.
- À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

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

- 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.

## **Article Ah 14 – Coefficient d'occupation du sol**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Chapitre III. Règles applicables au secteur Ar

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

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

### Article Ar 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction 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 Ar 2,
- Toutes constructions nouvelles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- le changement de destination de bâtiments agricoles à l'exception des cas visés à l'article Ar 2,
- Toute construction, installation ou extension de construction existante ainsi que les changements de destination dans la bande des 100 m par rapport à la limite haute du rivage (hors espace urbanisé).
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 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 et de support d'antennes.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

Sauf 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 de la zone.

- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination dans des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Ar 9) des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite des 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date à laquelle le PLU est exécutoire et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logements nouveaux.
- Les dépendances des bâtiments, sous réserve d'en assurer une parfaite intégration dans le site.

### **Article Ar 3 – Voiries et accès**

- Voirie

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.

- Accès

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.

Un accès de 3.5 mètres minimum sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur la RD767 et la RD133

### **Article Ar 4 – Desserte par les réseaux**

- Alimentation en eau :

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

- Électricité et téléphone :

Les branchements au réseau électrique basse tension et téléphonique des constructions et installations autorisées seront réalisés préférentiellement en souterrain.

- Assainissement :

- o Eaux usées

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après

qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- Eaux pluviales

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

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

### **Article Ar 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

### **Article Ar 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 PLU.
- Le long des autres voies, les constructions autorisées à l'article 2 du règlement de la présente zone peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.

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

### **Article Ar 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Non règlementé

### **Article Ar 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des extensions autorisées ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date à laquelle le PLU est exécutoire et sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article Ar 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,

Les extensions peuvent atteindre à l'égout, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viendraient juxter.

La hauteur des dépendances détachées de la construction principale ne peut excéder 3.5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

## **Article Ar 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., au titre du L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.

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.

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

## **Article Ar 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres distants de 50 mètres au moins les uns des autres. À défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'urbanisme.

## **Article Ar 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les talus à protéger sont répertoriés sur un plan annexé au PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## **Article Ar 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Pour l'application des dispositions de l'article Ar 2, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.



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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Titre 5 : Règles applicables aux zones naturelles

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

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend trois secteurs :

- Le **secteur Na** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nzh** correspond aux zones humides protégées.
- Le **secteur Nm** correspond à la zone militaire

Les règles applicables aux secteurs Na et Nzh sont présentées dans le chapitre I.

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

# Chapitre I. Règles applicables aux secteurs Na et Nzh

Le secteur Na délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Le secteur Nzh délimite les zones humides à protéger en application des dispositions du SAGE

## Article Na 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

### En secteurs Na et Nzh :

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- 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 Na2,
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- 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 N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau,

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 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 :**

- 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,
- Le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
  - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
  - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU (ou à la date d'élaboration du présent PLU) et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

**En secteur Nzh, sous condition 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, et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,

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

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

**Article Na 3 – Voiries et accès****- Voirie**

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.

**- Accès**

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.

Un accès de 3.5 mètres minimum, sauf avis favorable des services compétents en matière de sécurité, et si les conditions techniques et urbanistiques le permettent.

Aucun accès autre que ceux liés aux équipements directement liés à la route (réglementation spécifique), n'est autorisé, sauf carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire sur la RD767 et la RD133.

**Article Na 4 – Desserte par les réseaux****- Alimentation en eau :**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes à la charge du maître d'ouvrage.

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

**- Électricité et téléphone :**

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

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

- Assainissement :
  - Eaux usées

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.

- Eaux pluviales

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

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

## **Article Na 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Non règlementé

## **Article Na 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 PLU.
- Le long des autres voies, les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 20 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres 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).
- Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons d'architecture.
- Dans les secteurs identifiés au titre du L 123-1-5-7° sur les documents graphiques du présent P.L.U., l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

## **Article Na 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les constructions non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m de celles-ci.

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

Non règlementé

## Article Na 9 – Emprise au sol des constructions

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

## Article Na 10 – Hauteur maximale des constructions

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 3.5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

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

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

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

## Article Na 12 – Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

## Article Na 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les talus à protéger sont répertoriés sur un plan annexé au PLU : tout abattage ou arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

## Article Na 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé



## Chapitre II. Règles applicables au secteur Nm

Le secteur Nm correspond au secteur d'emprise du camp militaire de Meucon

### Article Nm 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction, installation ou activités qui ne sont pas directement liées aux activités militaires.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et ouvrages techniques liés aux activités militaires.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public sous réserve d'être liés et directement nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris ou arrêts pour les transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...)

### Article Nm 3 – Voiries et accès

Non réglementé

### Article Nm 4 – Desserte par les réseaux

- o Eaux usées

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

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

- o Eaux pluviales

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

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

### Article Nm 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

## **Article Nm 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

## **Article Nm 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

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

Non réglementé

## **Article Nm 9 – Emprise au sol des constructions**

Non règlementé

## **Article Nm 10 – Hauteur maximale des constructions**

Non règlementé

## **Article Nm 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non règlementé

## **Article Nm 12 – Réalisation d'aires de stationnement**

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

## **Article Nm 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs 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.

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

## **Article Nm 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

## **Article Nm 15 – Obligations imposées aux constructions, trav aux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

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

Non réglementé

## **Titre 6 : Annexes**

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

## Règles relatives au véhicules motorisés

<i>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</i>	<i>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</i>
<b>HABITAT</b>	
Appartement en immeuble collectif	
- Studio	1 place par logement
- 2 pièces et plus (hors pièces d'eau)	1.5 place par logement
Groupe d'habitations	1 place par logement + 1 place banalisée pour 2 logements
Maison individuelle hors lotissement	2 places par logement
Lotissement à usage d'habitation	2 places par logement plus 1 place pour 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 3 logements
<b>ACTIVITES ET SERVICES</b>	
Salles de sport, réunions, fêtes, piscine, patinoire, HLL, PRL	1.5 places pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
Théâtres, cinéma	
- Moins de 500 places	1.5 places / 10 fauteuils
- Plus de 500 places	1.5 places / 5 fauteuils
Hôpitaux, cliniques, établissements médicaux	1 place / 2 lits
Night-Club, dancings	1.5 places / 8 personnes (min 2 places)
Snack-bar, bars	1.5 places / 8 places à tables (2places min)
Etablissement industriel ou artisanal, entrepôt	1.5 places / 2 employés
Commerce et autres services	
- Moins de 200 m <sup>2</sup>	1.5 places / 40 m <sup>2</sup> de surf de vente (2 places min)
- Plus de 200 m <sup>2</sup>	1.5 places / 50 m <sup>2</sup> de surf de vente (2 places min)
- De 500 m <sup>2</sup> à 2000 m <sup>2</sup>	1 place par 15 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureau - services	1 places pour 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
Bureaux non ouverts au public	1.5 places / 20 m <sup>2</sup> affecté à l'activité (2 places min)
	1.5 places / 30 m <sup>2</sup> affecté à l'activité (2 places

<i><u>DESTINATION DE LA CONSTRUCTION</u></i>	<i><u>AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR</u></i>
Activités libérales autres que bureaux	min) 1.5 places / 30 m <sup>2</sup> affecté à l'activité (3 places min)
Hôtel - restaurant	1.5 places / 6 places à table – 2 places pour 3 chambres
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises

Les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues ne sont pas comprises

Il convient de compter 25m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante)

NB : Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics

## **Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite**

Installations neuves ouvertes au public :

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

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

Installations existantes ouvertes au public :

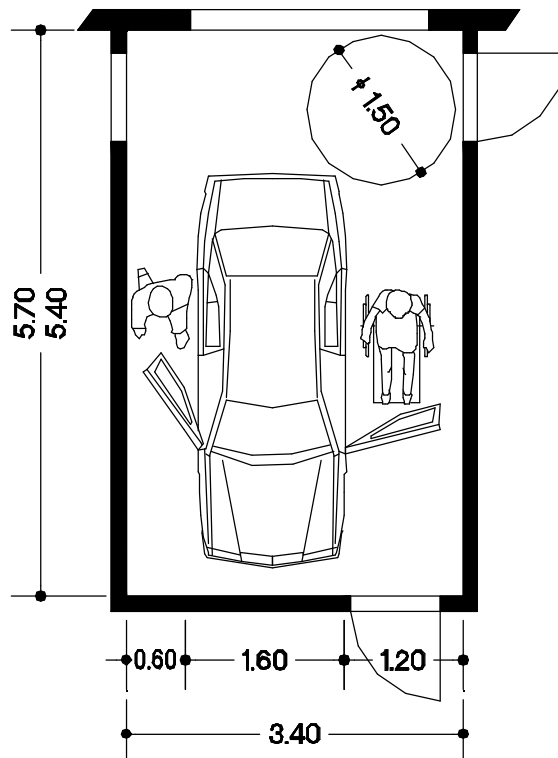
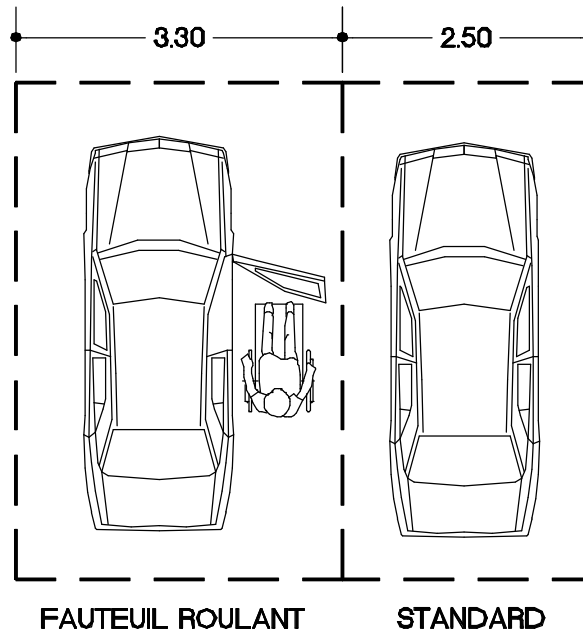
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

Bâtiments d'habitation collectifs neufs :

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

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

La bande d'accès latérale prévue à coté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

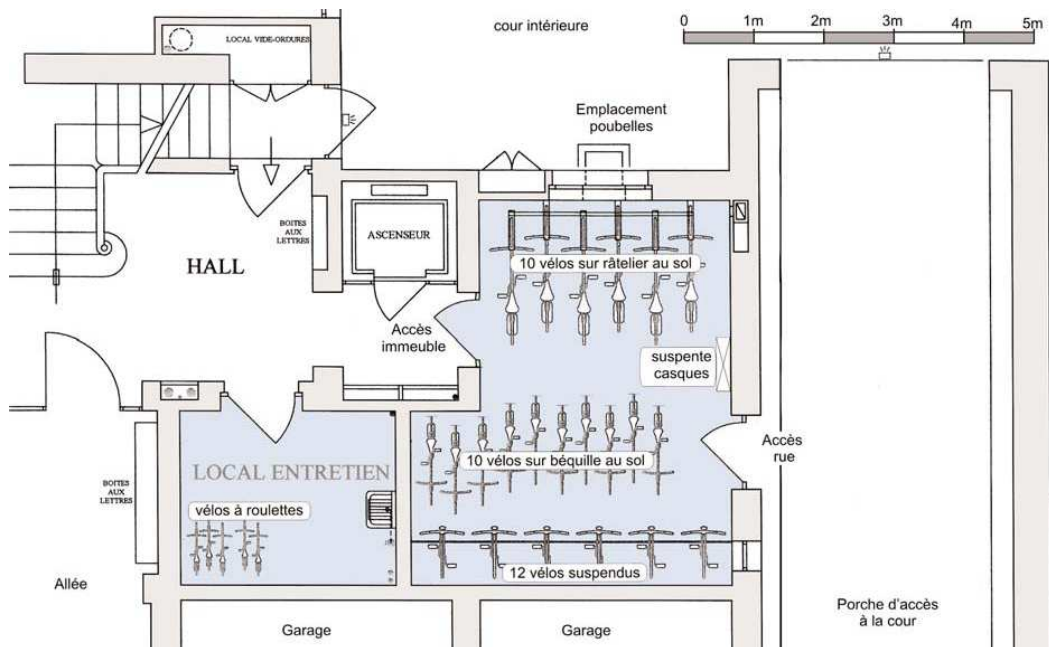


### Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bâtiment neuf à usage principal de bureaux	1,5 % de la surface de plancher





## Annexe 2 : Aspect architectural

### Restauration

La réutilisation de bâtiments anciens doit respecter au maximum le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on doit respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, appareillages de pierres aux angles, pignons et cheminées, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

### Construction

Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan,...), le caractère (disposition, forme, et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements,...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse,...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions avoisinantes.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone.

Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine doivent respecter l'esprit de ces dispositions.

En l'absence de co-visibilité avec des constructions anciennes existantes, ou aux franges des villages existants, les constructions devront mettre en œuvre toutes les dispositions architecturales utiles à une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement naturel : **constructions bois ou teintes de couleur pierre, bois, et de teintes sombres.**

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables, des écrans végétaux répondant aux essences visées à l'annexe trois devront être impérativement plantés afin de masquer la construction.

Des vues pourront cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

## Annexe 3 : Traitement des clôtures

Un travail d'harmonisation des clôtures et des haies est fondamental. Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre l'espace public et l'espace privé. Certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent. Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin).

### Dans les zones U et AU

Dans les zones Ua, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en bord de voies et à 2 mètres en limites séparatives.

Dans les zones Ub et 1AU, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres en bord de voies et à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures peuvent consister en l'un des types suivants :

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir
- Grillages simples sur poteaux métalliques, inséré dans une double haie vive, ou en bois
- Murs bahuts, doublés ou non d'une haie végétale, surmontés ou non de lisse ou panneaux.

Pour les clôtures en limite séparative et en fond de parcelle, en zone dense, les clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite de ton clair pourront atteindre une hauteur de 2 mètres, de même que les palissades en bois ajouré ou non.

### Dans les zones A et N

la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en bord de voies et à 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures peuvent consister en l'un des types suivants :

- Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir
- Grillages
- Murs bahuts.