



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4 - Règlement

*Pièce écrite*

Révision n°1 du PLU : approbation 27 mars 2017

Modification n°1 du PLU : approbation du 17 mars 2022



13 rue des Lavois  
56100 Lorient  
06-83-49-70-62  
michelle.tanguy56@orange.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

### SOMMAIRE

|                                                                             | Page      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                 | <b>11</b> |
| Chapitre I Règlement applicable à la zone Ua                                | 12        |
| Chapitre II Règlement applicable aux zones Ub                               | 17        |
| Chapitre III Règlement applicable aux zones Ui                              | 23        |
| <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>             | <b>28</b> |
| Chapitre I Règlement applicable aux zones 1 AUa                             | 29        |
| Chapitre II Règlement applicable aux zones 1 AUi                            | 35        |
| Chapitre III Règlement applicable aux zones 2 AU                            | 40        |
| <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES</b> | <b>42</b> |
| Chapitre I Règlement applicable aux zones A                                 | 43        |
| <b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> | <b>51</b> |
| Chapitre I Règlement applicable aux zones Na                                | 52        |
| Chapitre II Règlement applicable à la zone Nis                              | 58        |
| Chapitre III Règlement applicable à la zone Nls                             | 62        |
| Chapitre IV Règlement applicable à la zone Nl                               | 66        |
| <b>ANNEXES</b>                                                              | <b>70</b> |
| Annexe 1 Règles relatives au calcul des places de stationnement             | 71        |
| Annexe 2 Composition des haies végétales                                    | 75        |

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GUENIN

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

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

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.**

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi «Grenelle » du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1 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.

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

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des périmètres de la Z.A.D (Zone d'Aménagement Différé) créée par arrêté préfectoral du 9 juillet 2009, et prorogée partiellement le 8 décembre 2016,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

### 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 constructibles sans mise en œuvre d'une nouvelle procédure ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

#### **c) Les zones agricoles et forestières dites « zones A »**

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

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

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

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

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la Chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents 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, à titre exceptionnel après avis de la CDPENAF, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ou forestières, ne peuvent faire l'objet que d'un changement de destination à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature des paysages et des sites).

### **4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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.

### **5 - DEROGATIONS**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant,
- les dispositifs liés aux énergies renouvelables listées à l'article L 152-5.

## 6 - DEFINITIONS

### – Annexe :

Est considérée comme annexe, une construction secondaire détachée du bâtiment principal destiné à l'habitation. L'agrandissement d'une construction existante peut s'effectuer soit par extension (contigüe à la construction principale), soit par la réalisation d'annexe(s). Compte tenu de son caractère secondaire, l'annexe présente une destination accessoire au regard de l'usage principal de la construction, telle que garage, abri de jardin, remise, cellier, local vélos, salle de jeux, ..., plus rarement elle peut constituer une pièce indépendante.

### Construction à usage d'équipement d'intérêt collectif :

La présence de telles constructions constitue généralement des points de repères dans le tissu urbain, par exemple : mairie, équipements scolaires, équipements sanitaires, culturels ou sportifs. Aussi, elles ne sont pas tenues, de façon systématique, par des règles limitatives en matière d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur.

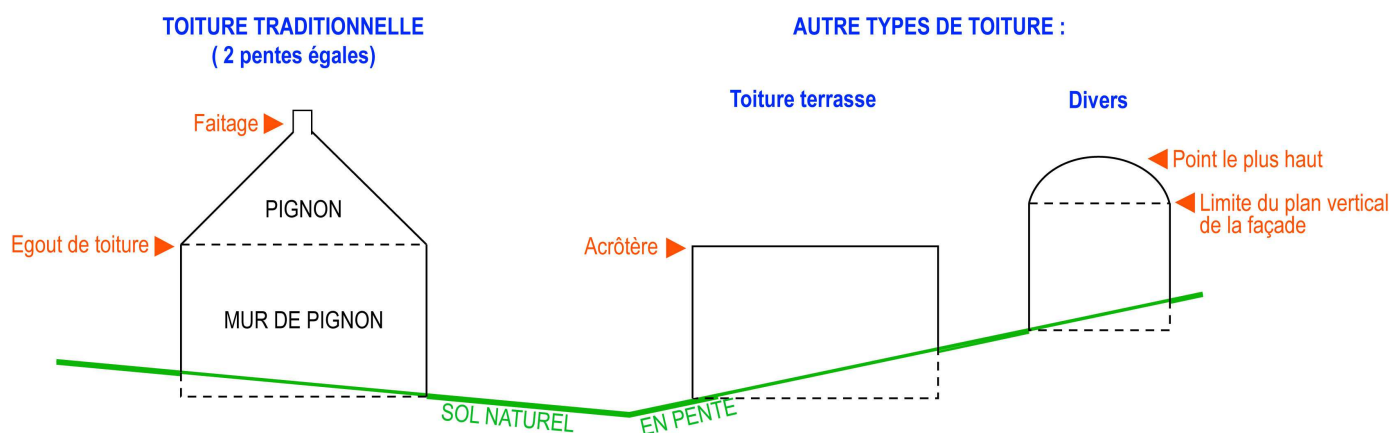
### – Emprise au sol :

Elle relève de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dès lors qu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou en encorbellements.

### – Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone 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.



*Terminologie de référence pour l'application de l'article 10 sur la hauteur maximale*

– **Limites séparatives** :

Les limites séparatives sont les limites d'un terrain qui ne sont pas constituées par des voies publiques ou privées ou d'emprises publiques.

– **Opération d'aménagement d'ensemble** :

Toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté).

– **Pignon** :

Le couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble.

– **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 déduction des surfaces définies par l'article R 111-22 du code de l'urbanisme.

– **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, ils ne sont pas considérés comme des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 relatifs 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....

## 7 – ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. Cette disposition peut concerner aussi bien un secteur urbain habité, un hameau, un petit édifice du patrimoine local (chapelle, lavoirs, four à pain), voire un lieu associé à une légende locale et des éléments de la végétation (talus, haies bocagère, arbres remarquables).

## 8 - OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux 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.

## 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

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

## 10 - ESPACES BOISES

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

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

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction ou d'opération d'aménagement d'ensemble devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé, notamment pour protéger la sécurité des biens et des personnes contre les chutes d'arbres ou le risque d'incendie.

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 113-2 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 quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## 11 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

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

## **12 - CLOTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les périmètres de protection aux abords des monuments historiques, les sites classés ou en tant qu'élément de paysage à préserver identifié par le document graphique règlementaire du P.L.U.

## **13 - PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir n'est exigé qu'à l'intérieur des secteurs prévus aux paragraphes b, c et de l'article R 421-28 du code de l'urbanisme, soit pour les constructions inscrites au titre des monuments historiques, ou celles situées dans leur champ de visibilité, ainsi que dans le cas de secteurs bâtis identifiés par le document graphique règlementaire du PLU, et d'élément du patrimoine local identifié pour la protection du paysage.

## **14 - RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT**

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

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

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

En application de l'article L 111.6 , en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua**

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu du bourg de GUENIN.

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

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture 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,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées 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 création de garages collectifs de caravanes.

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

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

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

##### **I. 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.

##### **II. Accès**

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

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

##### **I. Alimentation en eau**

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

## **II. Électricité et téléphone**

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

## **III. Assainissement**

### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Concernant les secteurs urbanisables non desservis par le réseau public d'eaux usées, les filières autonomes de traitement des eaux usées des maisons individuelles et d'autres immeubles devront être réalisées conformément à :
  - l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 (20 EH) ;
  - l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

### **b) Eaux pluviales**

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

## **ARTICLE Ua 5 - SUPPRIME**

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques,
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante des constructions voisines.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée dans le prolongement des constructions existantes, notamment pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

Pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesuré au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.
- Les annexes dont le point le plus haut n'excède pas 3,00 mètres ne sont pas tenues par ces règles d'implantation.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

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

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

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

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
  - au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle)
  - au point le plus haut de la construction
  - à l'acrotère (pour les constructions couvertes par une toiture terrasse ou à faible pente)

est fixée comme suit :

| <b>SECTEUR</b> | <b>ACROTÈRE<br/>(toiture terrasse ou à faible<br/>pente inférieure à 9°)</b> | <b>FAITAGE ou point le plus<br/>haut de la construction</b> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Ua             | 8.00 m                                                                       | 11.00 m                                                     |

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions mitoyennes.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS -**

### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- 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.
- 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.

**Clôtures :**

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

Les clôtures végétales même non repérées aux documents graphiques réglementaires, telles que les talus, les haies vives (bordure de chemin creux, brise vent, ...) peuvent être conservées.

**I. En limite des voies et emprises publiques :**

Les clôtures nouvelles comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents, claustras bois ou brandes, ne sont pas admises.

**II. En limite séparative :**

Les clôtures nouvelles comportant des éléments en béton moulé, en parpaings apparents, ne sont pas admises.

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

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves destinées à l'habitat, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il n'est pas exigé de places nouvelles en cas de réhabilitation de bâtiments ou de changement de destination.

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

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant par la voie la plus courte, de moins de 200 mètres situé en zones U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

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

Il est recommandé d'utiliser des essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

**ARTICLE Ua 14 - SUPPRIME****ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

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

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

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

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

Elle comporte les secteurs :

- Uba du bourg, destiné au développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat,
- Ubb des villages de LANGROIX - KERCHASSIC et KOH KOED destinés au développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat,
- Ubl destiné aux équipements et installations de sports et de loisirs, et aux équipements d'intérêt collectif.

### ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **en secteurs Uba, Ubb et Ubl**

- L'implantation ou l'extension d'installations classées ou 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 de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, 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 ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La construction d'annexes (abri de jardin, garage, ...) avant la réalisation de la construction principale

- **en secteur Ubl**

- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article Ub2,
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **en secteurs Uba et Ubb :**

- 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.

- **en secteur Ub3 :**

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage de local de permanence d'une surface de plancher de 35 m² maximum, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur, et à condition qu'ils soient intégrés dans le volume de la construction principale.
- La réalisation d'équipements d'intérêt collectif sous réserve de leur bonne intégration dans le secteur.

## **ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE**

### **I – Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 l'une 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 nouvelle ne peut prendre accès le long des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RN 24 et RD 768.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : RD 197 et RD 724, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de la voirie, un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

### **II – Voirie :**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

## **ARTICLE Ub4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Alimentation en eau :**

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

### **II - Électricité et téléphone**

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

### **III – Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

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

Concernant les secteurs urbanisables non desservis par le réseau public d'eaux usées, les filières autonomes de traitement des eaux usées des maisons individuelles et d'autres immeubles devront être réalisées conformément à :

- l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 (20 EH) ; - l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à édifier, 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 U~~b~~5 – SUPPRIME**

#### **ARTICLE U~~b~~6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des motifs d'ordre architectural (alignement), en fonction des dispositions d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de la sécurité routière (maintien de la visibilité).

Pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

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 Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales ou annexes, 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 mesuré au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 mètre.

Les annexes dont le point le plus haut n'excède pas 3,00 mètres ne sont pas tenues par ces règles d'implantation.

**ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif n'est pas limitée dans les secteurs desservis par le réseau collectif de l'assainissement.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet. Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'applique à chaque lot.

En l'absence de desserte par le réseau collectif de l'assainissement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet tant pour les locaux à usage d'habitation, d'activités économiques, et également d'équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat, mesurée à l'acrotère (toiture terrasse ou à faible pente inférieure à 9°), au faitage (toiture traditionnelle à 2 pentes) ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

| SECTEURS   | FAITAGE<br>ou point le plus haut de la<br>construction | ACROTERE<br>(toiture terrasse ou à faible<br>pente inférieure à 9°) |
|------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Uba et Ubb | 9,00 m                                                 | 6,00 m                                                              |

La hauteur maximale des constructions destinées exclusivement aux activités ne pourra excéder 9.00 mètres au faitage ou à l'acrotère.

**En tous secteurs Ub**, la hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci avant peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celle des constructions mitoyennes.

## **ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

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.

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.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent par leur forme, leur teinte et les matériaux utilisés s'accorder harmonieusement avec l'aspect de la construction principale ainsi qu'avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

**En secteurs Uba et Ubb**, il est souhaitable de maintenir et d'entretenir les clôtures de qualité préexistantes tels que les talus, les haies vives (bordure de chemins creux, brise-vent,...), les murs et murets de pierres.

Lors de la création de clôtures, les combinaisons suivantes seront à respecter :

#### **I - En limite des voies et emprises publiques**

- Mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, toutefois s'il se situe dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure celui-ci pourra servir de référence.
- Haies végétales composées d'essences variées.
- Murs de pierres sèches.
- Les murs bahuts (en pierre ou en parpaings enduits) inférieurs à 0,80 m peuvent être surmontés d'éléments (grilles, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 m au total.
- Grillage doublé ou non d'une haie, dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

#### **Sont interdits en limite de voies et emprises publiques :**

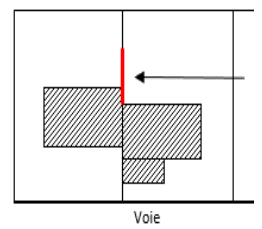
- Les murs non enduits mais destinés à l'être (parpaings...), les plaques de béton moulé ajourées ou non, les brandes, les claustras, les brises vues textiles, les films plastiques, les palplanches, les matériaux de fortune, les haies monospécifiques d'espèces persistantes, les haies d'espèces invasives.

#### **II - En limite séparative**

- Mur d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Une clôture brise vue d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel pourra être réalisée côté jardin sur une longueur maximale de 6 m dans le prolongement de l'habitation.

- Haies végétales composées d'essences variées
- Murs en pierres sèches



- Murets (en pierre ou en parpaings enduits) inférieurs à 0,80 m peuvent être surmontés d'éléments (grillage, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 m au total.
- Grillage doublé ou non d'une haie, dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

Sont interdites les clôtures suivantes en limites séparatives :

- Les murs non enduits mais destinés à l'être (parpaings...), les plaques de béton moulé ajourée ou non, les brandes, les brises vues textiles, les films plastiques, les palplanches, les matériaux de fortune, les haies d'espèces persistantes, les haies d'espèces invasives.

**En secteur Ubl**, les clôtures de protection des équipements de sports et de loisirs pourront dépasser la hauteur de 2 mètres et être adaptées aux usages spécifiques qu'elles supportent.

## **ARTICLE Ub12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions neuves destinées à l'habitat, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il n'est pas exigé de places nouvelles en cas de réhabilitation de bâtiments ou de changement de destination.

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

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant par la voie la plus courte, de moins de 200 mètres situé en zones U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain. Il est recommandé d'utiliser des essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

## **~~ARTICLE Ub14 – SUPPRIME~~**

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

Sans objet.

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

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

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

## CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle comporte les secteurs :

- Uia de KERMARTIN, destiné aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, à vocation artisanale ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement,
- Uib destinés aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,

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

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,

#### **En secteur Uia**

- les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- les constructions à usage de commerce non directement liées et nécessaires aux activités et installations autorisées dans la zone.

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

- L'édification d'un 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 :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,
- **En secteur Uib**, les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

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

### **I – Accès :**

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

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

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

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique aux voies suivantes : RN 24 et RD 768.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie suivante : RD 724, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de la voirie, un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

### **II – Voirie :**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

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

### **I – Alimentation en eau :**

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

### **II - Électricité et téléphone**

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

### **III – Assainissement :**

#### **a) Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

En dehors des zones relevant de l'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 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 de constructions existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

#### **b) Eaux pluviales**

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

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

### **ARTICLE Ui 5 - SUPPRIME**

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

- Le long des voies du domaine public très fréquentées telles que la RN 24 et la RD 768, 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.

#### **En secteur Uia :**

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

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

- Le long des autres voies :
  - Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, 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.
- L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

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

#### **En secteur Uia :**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**En secteur Uib :**

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

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

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

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée du fait d'éventuels impératifs techniques.

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

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.

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.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples, conçus à partir d'un plan rectangulaire.

Les façades éviteront l'emploi de matériaux de finition brillante ou réfléchissante.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur la construction sans possibilité de dépasser sa hauteur.

**Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures peuvent éventuellement être doublées d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences végétales.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

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

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

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

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

Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation arbustive variée, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée. Il est recommandé d'utiliser des essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

**ARTICLE Ui 14 - SUPPRIME****ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

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

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

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

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUa**

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

**Les zones 1AUa correspondent aux secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Les zones 1AUa sont destinées à l'accueil de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU. Elle s'effectue dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, ...).

Les informations écrites et graphiques contenues dans les orientations d'aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les orientations d'aménagement déterminent un parti d'aménagement fixant des principes d'accès au secteur considéré, des modalités de desserte motorisée, de cheminement doux, d'organisation préférentielle de l'urbanisation et d'intégration paysagère.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

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

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- La création ou l'extension des garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises 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,
- La réalisation d'annexes (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

### **ARTICLE 1 AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, article 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

- 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, 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 de plus de 5 lots ou 5 logements. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat compatibles avec l'habitat,
- les équipements d'intérêt collectif.

Dans le secteur **1AUa de KOH KOED**, l'opération d'ensemble devra comporter un minimum de 3 lots ou 3 logements.

Dans le secteur **1AUa de la route de KERICU**, l'opération d'ensemble devra comporter un minimum de 4 lots ou 4 logements.

## ARTICLE 1 AUa 3 - VOIRIE ET ACCES

### I. 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 l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues dans les schémas illustratifs figurant dans les orientations d'aménagement.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie suivante : RD 197  
Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

### II. 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 circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

## **ARTICLE 1 AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I. Alimentation en eau**

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

### **II. Électricité - téléphone**

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

### **III. Assainissement**

#### **a. 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.

Concernant les secteurs urbanisables non desservis par le réseau public d'eaux usées, les filières autonomes de traitement des eaux usées des maisons individuelles et d'autres immeubles devront être réalisées conformément à :  
- l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 (20 EH) ; - l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

#### **b. Eaux pluviales**

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

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

Dans le secteur **1AUa de KOH KOED**, les aménagements visant à limiter les débits évacués des propriétés doivent être gérés à l'échelle de l'opération portant sur la totalité du périmètre classé 1AUa.

## **~~ARTICLE 1 AUa 5 - SUPPRIME~~**

## **ARTICLE 1 AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions implantées sur une parcelle de second rang comme cela est mentionné dans les dispositions générales du titre premier (article 15) du présent règlement.

- Pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

#### **ARTICLE 1 AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales ou annexes, 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 mesuré au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les annexes dont le point le plus haut n'excède pas 3,00 mètres ne sont pas tenues par ces règles d'implantation.

#### **ARTICLE 1 AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1 AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

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

#### **ARTICLE 1 AUa 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.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée à l'acrotère (toiture terrasse ou à faible pente inférieure à 9°), au faîtage (toiture traditionnelle à 2 pentes) ou au point le plus haut, est fixée comme suit :

| SECTEUR | FAITAGE<br>ou point le plus haut de la<br>construction | ACROTERE<br>(toiture terrasse ou à faible pente<br>inférieure à 9°) |
|---------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1AUa    | 9,00 m                                                 | 6,00 m                                                              |

La hauteur maximale des constructions destinées exclusivement aux activités ne pourra excéder 9.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

#### **ARTICLE 1 AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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.

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.

## Clôtures

Les clôtures lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus, de haies vives (bordure de chemins creux, brise-vent,...) de murs et de murets de pierres qu'il est souhaitable de maintenir ou d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison :

### I - En limite des voies et emprises publiques

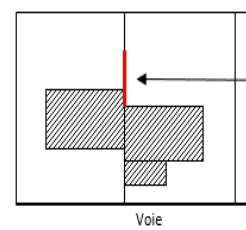
- Mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, toutefois s'il se situe dans le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure celui-ci pourra servir de référence.
- Haies végétales composées d'essences variées.
- Murs de pierres sèches.
- Les murs bahuts (en pierre ou en parpaings enduits) inférieurs à 0,80 m peuvent être surmontés d'éléments (grilles, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,50 m au total.
- Grillage doublé ou non d'une haie, dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

#### Sont interdits en limite de voies et emprises publiques :

- Les murs non enduits mais destinés à l'être (parpaings...), les plaques de béton moulé ajourées ou non, les brandes, les claustras, les brises vues textiles, les films plastiques, les palplanches, les matériaux de fortune, les haies monospécifiques d'espèces persistantes, les haies d'espèces invasives.

### II - En limite séparative

- Mur d'une hauteur maximale de 1,80 m.  
Une clôture brise vue d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au terrain naturel pourra être réalisée côté jardin sur une longueur maximale de 6 m dans le prolongement de l'habitation.
- Haies végétales composées d'essences variées
- Murs en pierres sèches
- Murets (en pierre ou en parpaings enduits) inférieurs à 0,80 m peuvent être surmontés d'éléments (grillage, lisses...) à condition que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 m au total.
- Grillage doublé ou non d'une haie, dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.



#### Sont interdites les clôtures suivantes en limites séparatives :

- Les murs non enduits mais destinés à l'être (parpaings...), les plaques de béton moulé ajourée ou non, les brandes, les brises vues textiles, les films plastiques, les palplanches, les matériaux de fortune, les haies d'espèces persistantes, les haies d'espèces invasives.

## ARTICLE 1AUa 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis ou non 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.

Il est recommandé d'utiliser des essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### **~~ARTICLE 1 AUa 14~~ - SUPPRIME**

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

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

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

**Les zones 1AUi correspondent aux secteurs à caractère naturel non équipés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

Les zones 1AUi sont destinées à l'accueil exclusif d'activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUi se fera par une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes que les projets doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation expriment le parti d'aménagement retenu, notamment par le biais des principes d'accès au secteur considéré, des éléments du paysage à conserver ou des écrans de végétation à créer.

Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### ARTICLE 1 AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AUi-2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de 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 1 AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,
- les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement sont autorisées sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- L'édification d'un 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 :
  - qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>,

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre Ier du présent règlement, article 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

## **ARTICLE 1 AUi 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I - Accès :**

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

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la voie suivante : RD 724, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

### **II – Voirie :**

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le demi-tour des véhicules.

## **ARTICLE 1 AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **II - Électricité et téléphone**

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

### **III - Assainissement**

#### **a. Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.

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 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 réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

**b. Eaux pluviales**

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

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

L'opération ne doit pas engendrer de débit supérieur à la zone dans son état antérieur.

**ARTICLE 1 AUi 5 - SUPPRIME****ARTICLE 1 AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, 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 dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

**ARTICLE 1 AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers et inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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 mètres.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

**ARTICLE 1 AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol s'applique à chaque lot.

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

**ARTICLE 1 AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée du fait d'éventuels impératifs techniques.

## **ARTICLE 1 AUi 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

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.

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.

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples, conçus à partir d'un plan rectangulaire.

Les façades éviteront l'emploi de matériaux de finition brillante ou réfléchissante.

Les enseignes sont obligatoirement apposées sur la construction sans possibilité de dépasser sa hauteur.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les clôtures peuvent éventuellement être doublées d'une haie végétale mêlant au moins 3 essences végétales.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

## **ARTICLE 1 AUi 12 -REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

## **ARTICLE 1 AUi 13 -REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation arbustive variée, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Il est recommandé d'utiliser des essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

## **~~ARTICLE 1 AUi 14 - SUPPRIME~~**

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

Sans objet

**ARTICLE 1 AUi 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,  
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

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

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

## **CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2 AU**

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

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

Ces zones 2AU comportent différents secteurs :

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

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification, une révision ou une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme suite à une déclaration de projet.

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

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

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

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

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes 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 l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent PLU.

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 2 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **~~ARTICLE 2 AU - 5 - SUPPRIME~~**

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Les extensions autorisées à l'article 2 AU 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 2 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

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

Sans objet.

**ARTICLE 2 AU - 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et méritent une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

**~~ARTICLE 2 AU - 14 - SUPPRIME~~****ARTICLE 2 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

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

Sans objet

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

**ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

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

La zone « A » comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières ou extractives à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières. Toute nouvelle construction ou installation y est interdite, à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE BLAVET).

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

**En tous secteurs,** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2) :

- 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 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 nouvelles installations et constructions même destinées à un usage agricole.
- 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 publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - . Comblement, affouillement, exhaussement et dépôts divers.
  - . Création de plans d'eau ou retenue collinaire
  - . Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains

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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES, AQUACOLE, 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 nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous les conditions d'implantation suivantes :

- 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 au 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 dans le cas d'exploitation sociétaire, si la nécessité du logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole et forestière aux mêmes conditions d'implantation que celles citées ci avant.

- Le local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires 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 présentant un caractère architectural ou patrimonial, identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, 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.

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

- L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol 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.
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole selon des conditions de surface fixées à l'article A 9 du présent règlement.

#### **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 ou à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés 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 adaptés à l'état des lieux.

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

**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.**

**En secteurs Aa et Ab**

- L'extension des constructions à usage d'habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation agricole de la zone peut être autorisée sous réserve qu'elle se fasse sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité fixées par l'article L 111-3 du code rural, et selon des conditions de surface fixées à l'article A9 du présent règlement ;
- Les bâtiments étoilés identifiées au document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

**ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES****I. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

**II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès sur les routes express et itinéraires importants : RN 24, RD 768, 724 et 197.
- 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 second débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité routière.

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

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

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

**II. Electricité - téléphone**

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

### **III. Assainissement**

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

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

### **ARTICLE A 5 – SUPPRIME**

### **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., notamment celles situées le long des axes nationaux et départementaux.

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

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

Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Ni et NI. 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).

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 3,00 m.

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

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 nécessaires aux exploitations agricoles et forestières et activités extractives.

Dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation de la révision du PLU (27/03/2017), et sans création de logements nouveaux, il est autorisé :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans création de nouveau logement;
- la création d'annexes à l'habitation (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au règlement graphique et pour lesquels la CDPENAF aura autorisé le changement de destination pour un usage de logement, il sera autorisé :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans création de nouveau logement;
- la création d'annexes à l'habitation (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale ;

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Constructions à **usage de logement de fonction** :  
La hauteur maximale est fixée comme suit :
  - 6,00 m à l'acrotère,
  - 9,00 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter, notamment pour maintenir l'unité architecturale avec les ensembles bâtis existants.
- Extension des habitations :  
L'extension des habitations est obligatoirement accolée au bâtiment d'origine, et atteint, soit la hauteur à l'égout de toiture, soit au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction existante afin d'assurer l'harmonie architecturale de l'ensemble.
- La hauteur **des bâtiments à usage utilitaire** pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

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

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.

### **1. Clôture :**

Sont interdites les clôtures en parpaings ou briques laissés apparents et en plaques de béton.

### **2. Éléments de paysage :**

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

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

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

- L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans son environnement immédiat.

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

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

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

La végétation (haies, talus) figurant comme élément de paysage a été identifiée conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et mérite une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

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

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

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

## **~~ARTICLE A 14 – SUPPRIME~~**

**ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

**ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na

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

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

Elle comprend les secteurs :

**Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,

**Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du BLAVET.

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

Toute installation de stockage de déchets inertes.

En zone inondable de l'EVEL répertoriée dans l'atlas annexé au rapport de présentation du présent PLU, le projet peut être refusé ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### En secteurs Na :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article N2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- 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 et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

#### En secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
  - Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - Création de plans d'eau,
  - Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

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

### **En secteurs Na :**

L'extension des constructions à usage d'habitations existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone peut être autorisée sous réserve qu'elle se fasse sans création de logement nouveau, dans le respect des règles de réciprocité fixées par l'article L 111-3 du code rural, et selon des conditions de surface fixées à l'article N9 du présent règlement ;

Les bâtiments étoilés, identifiés au document graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites, milieux naturels et paysages. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature des paysages et des sites).

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, 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 motivés par une 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.

**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,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

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

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

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

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

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

#### **I. Alimentation en eau**

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

#### **II. Électricité, téléphone**

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

#### **III. Assainissement**

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

### **~~ARTICLE N 5 - SUPPRIME~~**

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

Les constructions nouvelles ou installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U., notamment celles situées le long des axes nationaux et départementaux.

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

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, l'aménagement ou l'extension mesurée des habitations existantes. Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions et les installations autorisées à l'article N2, 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 mesuré à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres. Toutefois, l'extension de l'habitation jusqu'en limite séparative, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des raisons d'architecture et d'unité d'aspect.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

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

Dans le respect des dispositions définies à l'article L111-3 du code rural et de la pêche maritime, pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation de la révision du PLU (27/03/2017), et sans création de logements nouveaux, il est autorisé :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans création de logement nouveau ;
- la création d'annexes à l'habitation (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au règlement graphique et pour lesquels la CDNPS aura autorisé le changement de destination pour un usage de logement, il sera autorisé :

- une extension de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sans création de nouveau logement;
- la création d'annexes à l'habitation (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale ;
- la création d'une piscine limitée à une emprise au sol de 30m<sup>2</sup> et à la condition d'être située à une distance de moins de 20m de la construction principale ;

la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au point le plus haut.

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

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter afin d'assurer l'harmonie architecturale de l'ensemble.

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

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

### **Aspect des constructions :**

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 ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, en parpaings, briques laissés apparents, ainsi que les clôtures pleines supérieures à 1 mètre de hauteur.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

### **Éléments de paysage :**

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

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

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

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

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et méritent une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

## **ARTICLE N 14 - SUPPRIME**

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

Sans objet

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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

## **CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nis**

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

A titre exceptionnel, sous réserve d'une bonne intégration dans le site, la zone Nis de BONVALLON peut recevoir des extensions nécessaires à la poursuite des activités d'une installation classée dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...).

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

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

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés).
- 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.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

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

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

L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités relevant du régime des installations classées, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation pour l'environnement.

L'édification d'un 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 :

- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

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

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

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

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

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

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

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

### **II- Électricité, téléphone**

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

### **III- Assainissement**

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

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

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

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

## **~~ARTICLE Nis 5 - SUPPRIME~~**

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

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

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

Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

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

L'emprise au sol maximale des constructions admises n'excédera pas 2 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du STECAL Nis.

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

- La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :
  - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif

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

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nis 2 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 ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

### **Éléments de paysage :**

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

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

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

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

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

Les marges de recul par rapport à la voie et aux limites séparatives seront plantées afin de favoriser l'intégration paysagère du secteur.

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

- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

### **~~ARTICLE Nis 14 -SUPPRIME~~**

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

Sans objet

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

Sans objet

## **CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nℓs**

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

**La zone Nℓs de KERMORVAN peut accueillir des activités de loisirs de plein air, de sports et d'accueil du public dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.**

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

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

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux, autres que ceux visés à l'article Nℓs 2.

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

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

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

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

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

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, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, de loisirs et de détente, installations au fonctionnement saisonnier, voire occasionnel (manifestation sportive).

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Électricité, téléphone**

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

### **III - Assainissement**

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

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

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

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

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 5 - SUPPRIME**

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations autorisées à l'article N<sup>os</sup> 2 n'excéderont pas une emprise totale au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans la STECAL.

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions admises n'excéderont pas 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

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

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à 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.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents, ainsi que les clôtures pleines supérieures à 1 mètre de hauteur.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

### **Éléments de paysage :**

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

## **ARTICLE N<sup>os</sup> 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

**ARTICLE N~~ls~~ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et méritent une protection. Pourront-être autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

**ARTICLE N~~ls~~ 14 - SUPPRIME****ARTICLE N~~ls~~ 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

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

Sans objet

## **CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nℓ**

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

**La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs aux abords du plan d'eau du bourg.**

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

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

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux, autres que ceux visés à l'article Nℓ 2.

L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.

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

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

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

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

**Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :**

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, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, de loisirs et de détente, installations au fonctionnement saisonnier.

Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Électricité, téléphone**

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

### **III - Assainissement**

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

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

## **ARTICLE N° 5 - SUPPRIME**

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions admises doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques

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

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

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations autorisées à l'article N°2 n'excéderont pas une emprise totale au sol supérieure à 50 m² pour la totalité du secteur N°.

## **ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions admises n'excéderont pas 4 mètres au point le plus haut de la toiture.

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

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

### **Aspect des constructions :**

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.

### **Clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques laissés apparents, ainsi que les clôtures pleines supérieures à 1 mètre de hauteur.

L'annexe n°2 fixe des recommandations en matière de composition de haies végétales.

### **Éléments de paysage :**

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

## **ARTICLE N° 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

L'annexe 1 fixe les normes applicables.

## **ARTICLE N° 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les plantations (haies, talus) figurant comme élément de paysage ont été identifiées conformément à l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et méritent une protection. Pourront-êtr autorisés les abattages en vue d'une replantation ou des abattages définitifs ponctuels dans la mesure où ils n'auront pas pour effet de remettre en cause l'intégrité de la trame paysagère. Les demandes d'autorisation qui auraient pour effet la disparition d'une part significative de ces éléments paysagers protégés pourront être refusées.

Les talus seront conservés en limite séparative ou en bordure de voie dans la mesure du possible. Les arasements nécessaires à la réalisation d'accès ou aux passages des réseaux sont admis.

**~~ARTICLE N° 14~~ - SUPPRIME**

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

Sans objet

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

Sans objet

# **ANNEXES**

## ANNEXE 1

### Règles relatives au calcul des places de stationnement

**(application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement)**

#### A – Règles relatives aux véhicules motorisés

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITAT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat collectif</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>Pour les deux roues motorisées, 1 m<sup>2</sup> par logement réalisé dans le bâtiment.</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Habitat individuel</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 places par logement plus une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d' une opération d' aménagement d' ensemble</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Structures d'hébergements : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place pour 10 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Logements locatifs avec prêts aidés par l' État (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par logement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ACTIVITES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Établissement industriel ou artisanal</li> <li>Entrepôt</li> <li>Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- de 150 à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>30 % de la surface de plancher</li> <li>30 % de la surface de plancher</li> <li>pas de minimum imposé</li> <li>minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>maximum en emprise au sol : une fois la surface de plancher du bâtiment commercial</li> </ul>                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bureau - services</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>60 % de la surface de plancher</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Hôtel-restaurant</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>1 place par chambre</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION                          | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR                                                                              |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EQUIPEMENTS</b>                                      |                                                                                                               |
| • Établissement d'enseignement du 1 <sup>er</sup> degré | • 1 place par classe                                                                                          |
| • Établissement hospitalier et clinique                 | • 100 % de la surface de plancher                                                                             |
| • Stade - Terrain de sports                             | • 10 % de la surface du terrain                                                                               |
| • Salle de spectacle, de réunions                       | • 1 place pour 5 personnes assises                                                                            |
| • Autres lieux recevant du public                       | • 30 % de la surface de plancher                                                                              |
|                                                         | Nota : des places pour les 2 roues motorisées devront être prévues en plus des places destinées aux véhicules |

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

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Installations neuves ouvertes au public</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu' il comporte une bande d' accès latérale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d' une largeur de 0.80m,</li> <li>- libre de tout obstacle,</li> <li>- protégée de la circulation,</li> <li>- sans que la largeur totale de l' emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les emplacements réservés sont signalés.</li> </ul> <p>Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p> </li> </ul>                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiments d' habitation collectifs neufs</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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%.</li> <li>Ces places de stationnement à l' intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes: <ul style="list-style-type: none"> <li>La bande d' accès latérale prévue à côté 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.</li> </ul> </li> </ul> |

## **INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES**

### **AU PUBLIC**

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

## **INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES**

### **AU PUBLIC**

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

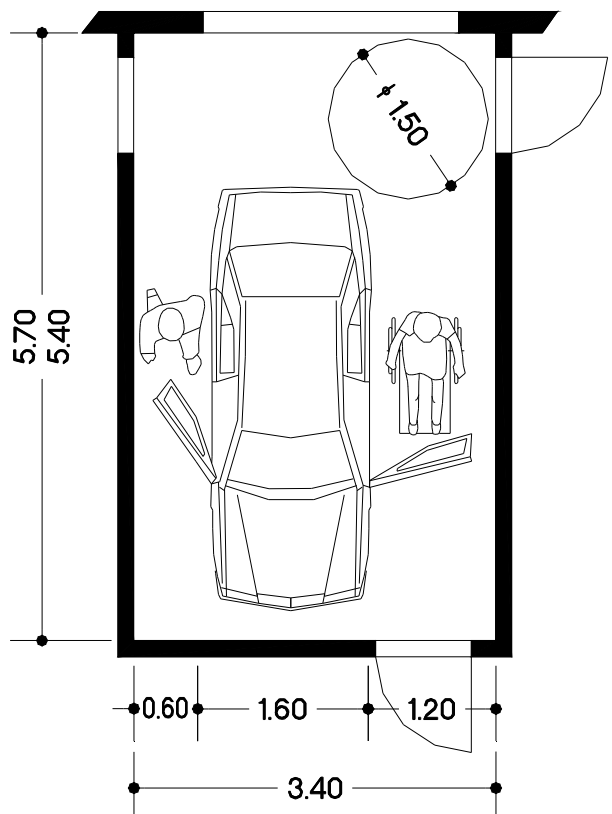
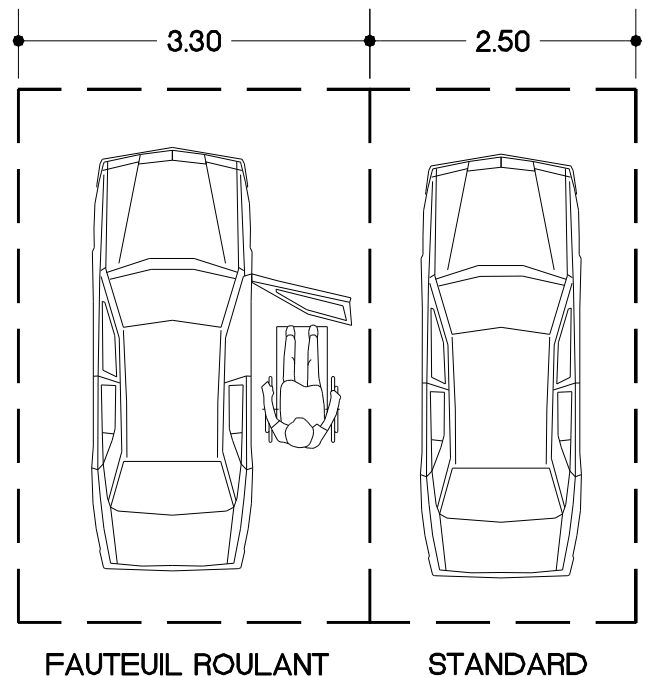
## **BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS**

### **NEUFS**

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

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

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

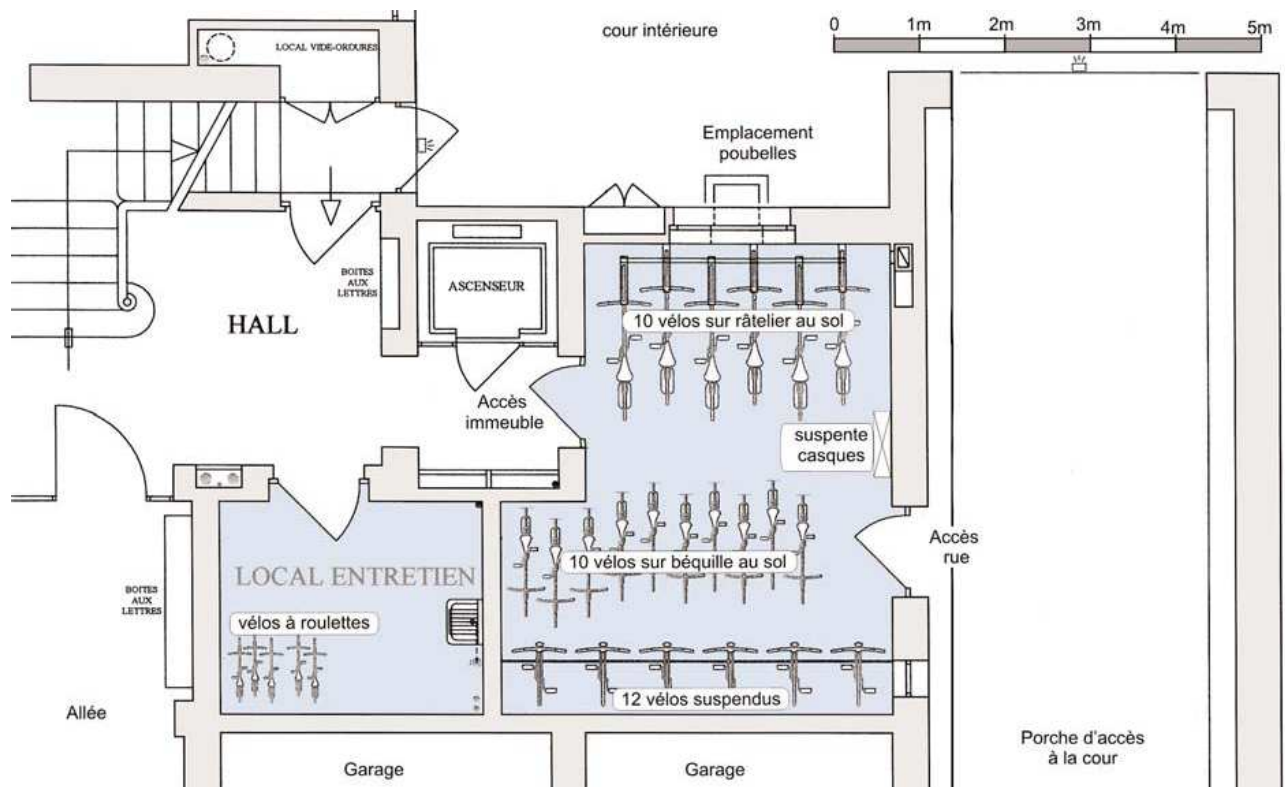


## C – Règles relatives au calcul des places de stationnement pour les vélos

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                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements</li> </ul> | 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> . |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Bâtiment neuf à usage principal de bureaux</li> </ul>                                   | 1,5 % de la surface de plancher                                                                                                                                                |



## ANNEXE N°2

## COMPOSITION DES HAIES VEGETALES

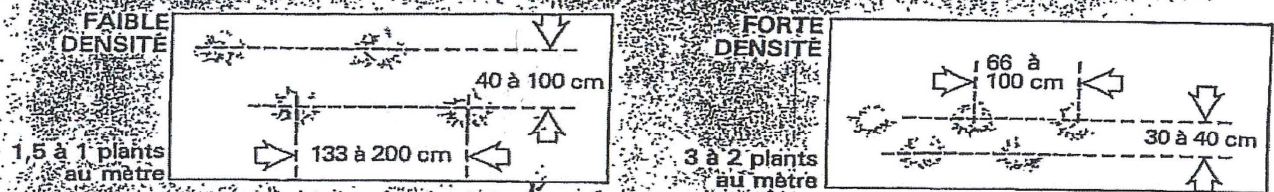
Pour les essences, prévoir deux types de haies :

haies arbustives et haies à étages adaptées aux conditions du sol

Un troisième type sera nécessaire dans les fonds humides.

- Haies arbustives : troènes atrovirens, noisetier, coudrier, houx, bourdaine, prunelier, aubépine, ajonc, genêt.
- Haies à étages :
  - étage arbustif : noisetier, troènes atrovirens, prunelier, aubépine, coudrier, houx.
  - étage arbussé : chêne pédonculé, châtaignier, chêne rouge d'amérique, merisier.
- Fonds humides :
  - étage arbustif : saule noir, saule cendré, saule marsault, sureau noir, prunelier, cornouailler sanguin.
  - étage arbussé : fresne, chêne, aune, saule blanc, bouleau verruqueux.

**Les distances de plantation** varient également selon les espèces employées et l'aspect souhaité.

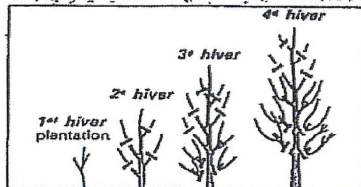


## CONDUITE DE LA HAIE

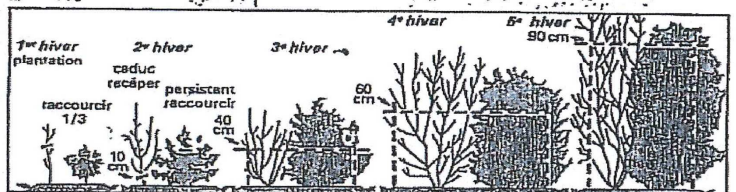
La figure ci-contre montre comment procéder.

Le recépage sévère des arbustes au cours du deuxième hiver augmente la vigueur de croissance et rend plus dense le garnissage de la base.

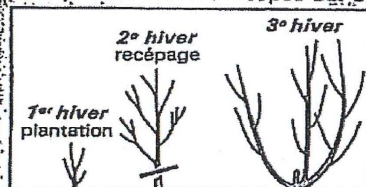
Comment former un arbre de haut jet ?



« Coursonner » : tailler à 15 à 25 cm du tronc les pousses de l'année.  
« Élaguer » : tailler au ras du tronc 3 ou 4 anciennes coursonnes, en remontant progressivement.



Comment former une cépée-sur-souche ?



« Recéper » : tailler le plant à une quinzaine de centimètres au-dessus du sol, de manière à laisser repartir plusieurs branches.