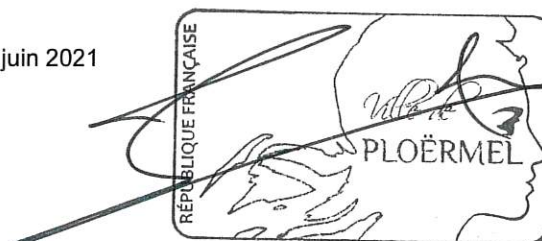


Département du Morbihan

Plan Local d'Urbanisme Elaboration

Pièce n°3 : Règlement a) Règles écrites

Vu pour être annexé à la délibération du 10 juin 2021
Le Maire,
Patrick LE DIFFON,



POS / PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS			25 mars 1991
Elaboration du PLU	26 mars 2009	19 décembre 2011	28 Mars 2013
Modification n°1	1er octobre 2015		27 octobre 2016
Modification simplifiée n°1	28 mai 2018		10 décembre 2018
Modification simplifiée n°2	14 décembre 2018		7 mars 2019
DPVMC n°1	18 décembre 2017		28 mai 2019
DPVMC n° 2	22 janvier 2018		4 juillet 2019
Modification simplifiée n° 3	12 mars 2021		10 juin 2021

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	16
Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua	18
Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub	25
Chapitre III. Règles applicables au secteur Ue, Uec, Uez et Uei	32
Chapitre IV. Règles applicables au secteur Uℓ.....	39
Chapitre V. Règles applicables au secteur Up	45
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	50
Chapitre I. Règles applicables aux secteurs 1AUh	52
Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 1AUv.....	59
Chapitre III. Règles applicables au secteur 1AUe	66
Chapitre IV. Règles applicables aux secteurs 1AUℓ.....	72
Chapitre V. Règles applicables aux secteurs 2AUℓ et 2AU	78
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	82
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	92
Chapitre I. Règles applicables aux secteurs N, Na, Ng et Nzh	94
Chapitre II. Règles applicables au secteur Ngv.....	101
Chapitre III. Règles applicables au secteur Nh	106
Chapitre IV. Règles applicables au secteur Nℓ.....	112
Chapitre V. Règles applicables au secteur Nr.....	117

Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **PLOËRMEL**.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation 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 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111.4. (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Art. R 111.15 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R 111.21 (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

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",
- 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 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- 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 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 l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
 - les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2004,
 - Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- ❖ **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U.
- ❖ **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU.
- ❖ **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- ❖ **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- ❖ **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- ❖ **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- ❖ **Les zones tampons à planter** qui sont des secteurs identifiés, au règlement graphique du PLU, par une trame spécifique qui impose la constitution d'une zone plantée entre deux secteurs.
- ❖ **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7°** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- ❖ **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié en zone Up et Nr du PLU.
- ❖ **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Dans tout espace boisé classé au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article L 421-23 du code de l'urbanisme,
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sursis à statuer :

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »

Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, "Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 7 – Définitions

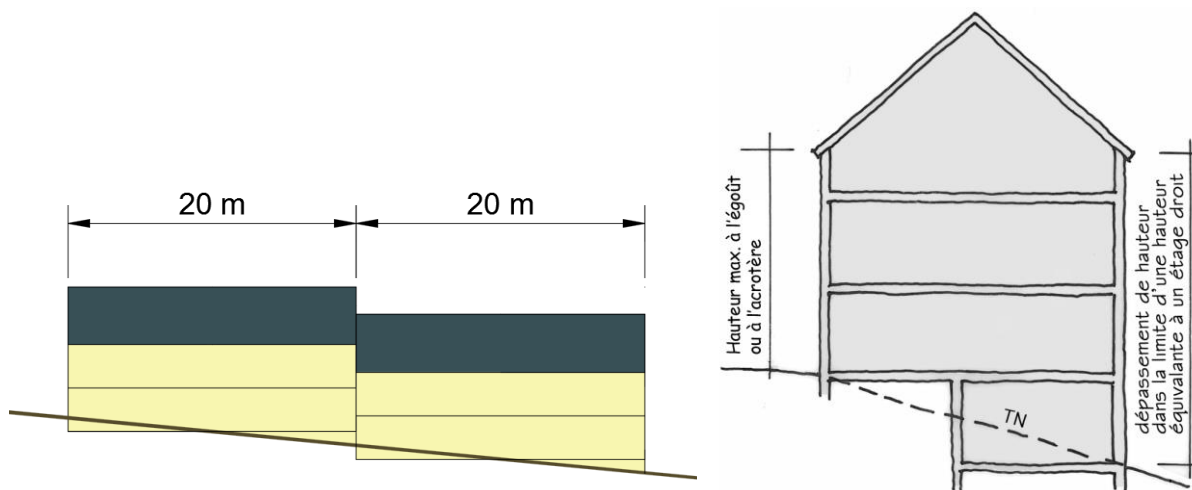
■ **Équipements publics et d'intérêt collectif**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

■ **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude en tout point de la construction et le sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En cas de dénivellation, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long. Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble peut donc présenter deux hauteurs différentes à l'intérieur de chaque section. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. . Cf. *Schéma illustratif ci-dessous*.



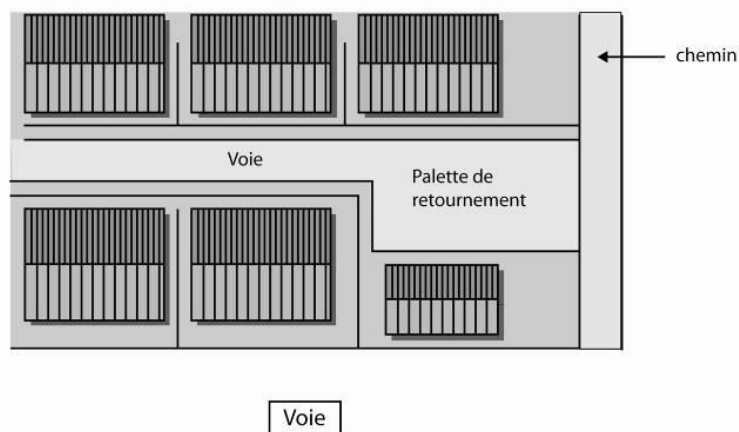
Les murs pignons, les attiques, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la toiture, les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

■ Voies et emprises publiques ou privées

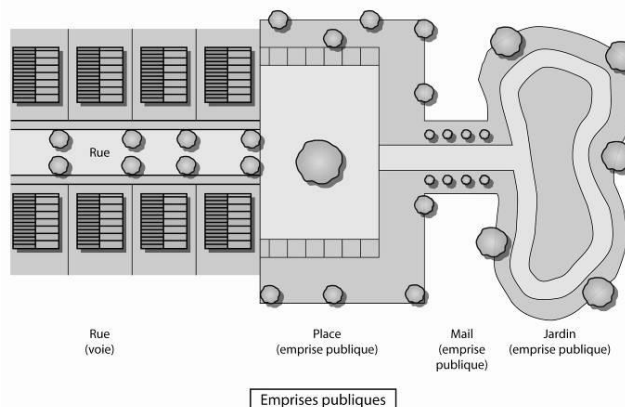
- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).

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

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.



- **Emprises publiques** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



■ **Emprise au sol : Article R420-1 du code de l'urbanisme**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous de bords et surplombs inclus.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

■ **Surface de plancher : Article R 112-2 du code de l'urbanisme**

La surface de plancher de la construction 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 :

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

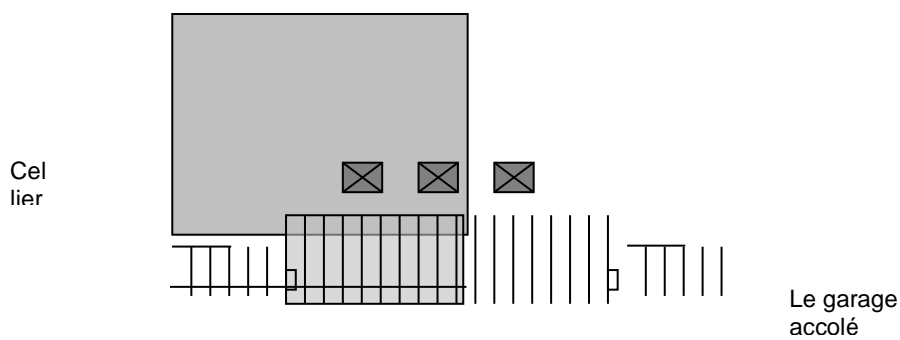
■ Annexes

Sont considérées comme bâtiments **annexes**, les constructions qui, **par rapport à une construction principale** :

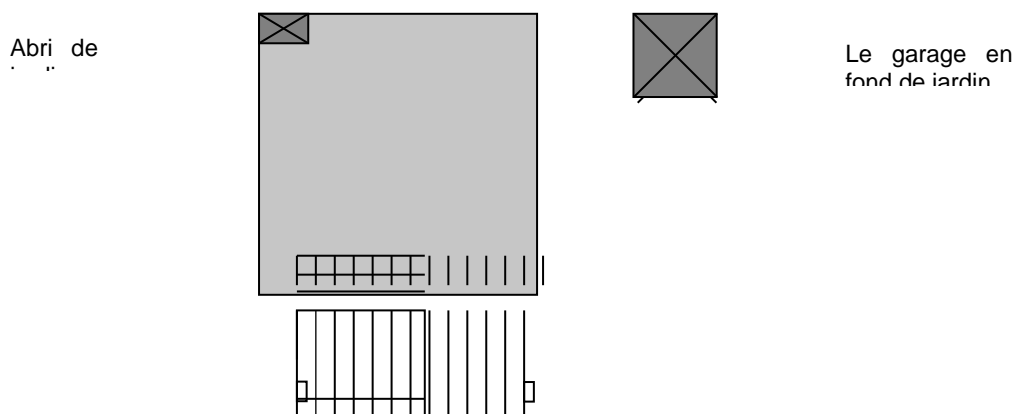
- sont situées sur la même unité foncière
- sont de plus faibles dimensions
- ont un usage lié mais avec un caractère accessoire, tels que remises, abris de jardins, garages, locaux vélos, celliers...,
- sont accolées ou détachées
- ne constituent pas une extension d'un espace de vie isolé et chauffé

Dans le cadre du présent règlement, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, il convient de distinguer :

- Les **annexes accolées** à la construction :



- les **annexes détachées**



Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 9 - Installations et travaux divers

Conformément aux articles R 421-19 et R 421-23, les travaux, installations, et aménagements sont soumis soit à permis d'aménager, soit à déclaration préalable.

Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements...) d'intérêt public ou 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 des différents règlements de zones.

Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : *« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régionale de l'Archéologie
6 rue du Chapitre – CS 24405
35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

Article 14 – Zones humides

Les zones humides sont représentées sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 1996, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les assèchements... sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet dans le cadre d'un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

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

Cette zone est divisée en secteurs :

- Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti, secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;
- Le **secteur Uba** recouvre les secteurs d'extension urbaine des quartiers du centre-ville ;
- Le **secteur Ubb** recouvre les secteurs urbanisés de Bezon et Saint Jean de Villenard ;
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités spécifiques industrielles et artisanales, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable ;
- Le **secteur Uec** est destiné à recevoir des activités commerciales, tertiaires et services ;
- Le **secteur Uez** est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Parc d'activités de Brocéliande, qui regroupe des activités économiques diversifiées ;
- Le **secteur Ul** recouvre les secteurs affectés aux équipements publics et d'intérêt collectif ;
- Le **secteur Uls** est destiné à recevoir des équipements scolaires et parascolaires liés à des activités économiques du lycée agricole de La Touche ;
- Le **secteur Up** comprend les périmètres des entités patrimoniales des grandes propriétés intégrées en zone urbaine ;

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

Les règles applicables aux secteurs Uba et Ubb sont présentées dans le chapitre II

Les règles applicables aux secteurs Ue, Uec et Uez sont présentées dans le chapitre III.

Les règles applicables aux secteurs Ul, sont présentées dans le chapitre IV

Les règles applicables au secteur Up sont présentées dans le chapitre V

Chapitre I. Règles applicables au secteur Ua

Le **secteur Ua** correspond au centre ancien, densément bâti, secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;

Rappels :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinés à les abriter ;
- La création ou l'extension de dépôts de plus de dix véhicules et de garages collectifs de caravanes;
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane.
- Le changement de destination en rez-de-chaussée des vitrines commerciales vers de l'habitat et garage dans les rues suivantes :
 - Rue du Général Dubreton (de la rue Jean Noël Gougeon à la rue Charles de Gaulle)
 - Rue des Patarins (de la Place de l'Hôtel de Ville à la rue des Forges)
 - Rue de la Gare (de l'avenue Rioust des Villes Audrains à la Place la Mennais)
 - Rue du val (de la rue de la Gare à la Place Sénéchal Perret)
 - Place la Mennais
 - Rue Charles de Gaulle
 - Rue des Forges (jusqu'à la rue Porte d'en Haut)
 - Rue des Douves
 - Rue des Francs Bourgeois
 - Rue Beaumanoir
 - Place Saint Armel
 - Rue du 12 juin 1944
 - Place de l'Union
 - Galerie du Trait d'Union
 - Rue de l'Eglise

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

- L'extension ou la transformation d'activités sources de nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.
- L'extension du bâti par rehausse du bâti existant sous réserve de respecter les règles de hauteur définies pour la zone ou de ne pas dépasser les hauteurs maximales du bâti existant le plus haut auquel s'adosse la construction.
- Le maintien et la transformation des constructions ou installations, en rez-de-chaussée, uniquement à usage d'activités commerciales ou artisanales, dans les linéaires commerciaux et artisanaux protégés identifiés en annexe 2 du présent règlement et dans les rues suivantes :
 - rue Beaumanoir
 - rue des Herses
 - rue des Douves
 - rue des Francs Bourgeois
 - rue Jagotière
 - rue St Armel
 - place St Armel
 - place du tribunal
 - place de l'Union
 - rue du 12 juin 1944

Article Ua 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

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

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

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.

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.

Autres réseaux

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Un récolement doit être effectué à l'issue des travaux

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies ou en retrait d'un minimum de 2,00 mètres. En cas de retrait, la continuité architecturale sera restituée par un mur ou un muret pouvant être surmonté d'une grille ou doublé d'une haie. La hauteur maximale autorisée des murs et/ou murets est de 1 mètre et celle de l'ensemble de la clôture (comprenant une haie, une grille,...) est de 2 mètres. Les murs et/ou murets seront soit d'aspect pierre ou enduit.

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus : des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement d'un immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le retrait ne pourra cependant pas être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie.
- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter une construction sur le terrain dans le respect de la règle générale fixée au premier point de ce paragraphe (ex. cas des "parcelles en drapeau"), la construction s'implantera en retrait d'au moins 8 mètres à compter de l'alignement de la voie.
- les extensions ou annexes des constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à l'alignement.
- En cas d'isolation par l'extérieur autorisée, les dispositifs d'isolation et sont autorisés en emprise sur le domaine public.

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

1 – Les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait de celle-ci, soit à 2 mètres minimum. Pour les constructions existantes, la réduction de la limite d'emprise sera autorisée pour la réalisation de dispositif d'isolation par l'extérieur.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment de la règle précédente, l'implantation d'une construction nouvelle est autorisée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

2 - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement, lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9,60 mètres à l'égout de toiture (R + 2 + combles)
- Ou à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

La hauteur maximale est fixée à 14m.

Toutefois, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus, peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'architecture ou en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

Pour les constructions de nouveaux logements à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction projetée (avant terrassements).

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourés ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures à l'alignement des voies et des emprises publiques assurant la continuité architecturale seront constituées par un mur ou un muret. Les murs ou murets seront soit en pierres soit en enduit et peuvent être surmontés d'une grille traitée sur un rythme vertical. Cette clôture peut également être doublée d'une haie. La hauteur maximale autorisée des murs et/ou murets est de 1 mètre et celle de l'ensemble de la clôture (comprenant une haie, une grille,...) est de 2 mètres.

Article Ua 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Le changement de destination vers du logement ne génère pas de nombre minimal de places de stationnement.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans les opérations complexes ou dans le cadre d'un projet global les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage du règlement. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ub

Le **secteur Uba** recouvre les quartiers d'extension de l'agglomération de Ploërmel, secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;

Le **secteur Ubb** recouvre le cœur des villages constitués pouvant accueillir quelques nouvelles constructions ; secteur d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ;

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 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 de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit de la voie RN 24 de catégorie 2 et 3 et de la RD 766 de catégorie 3 sous réserve qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- Les constructions affectées aux activités économiques, constructions sous condition d'être compatible avec l'habitat.

Article Ub 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

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

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Hors agglomération

Aucune opération ne peut prendre accès, ni directement ni par débouché d'une voirie interne nouvelle le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après :

- RN24 – RN166 – RD766E

ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

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

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est

suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

Assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations, individuelles d'assainissement, conformes aux normes sont admises. Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à édifier, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues) dans les secteurs desservis en assainissement collectif à leur périphérie.

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.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation à créer en zones Uba et Ubb, 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).

Autres réseaux

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Un récolement doit être effectué à l'issue des travaux

Toutefois, pour les divisions parcellaires en bordure de voies déjà équipées en réseau aérien, cet article n'est pas applicable.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

En secteur Uba, Ubb, sauf indications contraires portées aux plans de zonage, les constructions doivent être implantées :

- à la limite ou à 2mètres minimum de l'emprise des voies.

Hors agglomération le long des voies de circulation :

Sur les tronçons indiqués au plan de zonage des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie dans les plans de zonage (dans le cas

des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul indiquées au plan de zonage sont autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée 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 après avis du gestionnaire de la voirie.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait minimum de 0,50 mètre sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de 0,50 mètre.

Les annexes détachées de moins de 20m² s'implanteront en limite ou à 1,40 m minimum.

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

Sans objet.

Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des constructions à l'égout ou à l'acrotère sera de :

- en secteur Uba : - 9,60 mètres à l'égout (R + 2 + combles)
- ou à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

- en secteur Ubb : - 6 mètres à l'égout (R + 1 + combles)
- 8,70 mètres à l'acrotère (R + 2)

En zone Uba, la hauteur maximale sera de 14 mètres.

En zone Ubb, la hauteur maximale sera de 11 mètres.

Cette possibilité n'est pas cumulable avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur des extensions et annexes ne peut excéder la hauteur maximale du bâtiment existant qu'elles prolongent sous réserve que les modifications ne soient pas 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.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au –dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Clôtures

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures édifiées en limite de zone agricole ou zone naturelle seront composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite d'emprise des voies les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article Ub 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Les aires de stationnement pourront être mutualisées dans les opérations les plus complexes ou dans une opération globale.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

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

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

Par ailleurs, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les opérations comportant plus de 10 logements ou de 10 lots doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations...) représentant 5% d'un seul tenant de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre III. Règles applicables au secteur Ue, Uec, Uez et Uei

Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, de services, des constructions tertiaires et artisanales, ;

Le **secteur Uec** est destiné à recevoir des activités commerciales de grandes et moyennes surfaces et toute activité commerciale ;

Le **secteur Uez** est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Parc d'activités de Brocéliande, qui regroupe des activités économiques.

Le **secteur Uei** correspond aux secteurs inondables identifiés au plan de zonage, où le Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs .
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ue 2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal,
 - et pour celles exposées au bruit de la voie RN24 de catégorie 2 et 3 et de la RD766E, de catégorie 3, qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité et d'être limitées à une surface d'emprise au sol maximale de 50 m².
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Sont autorisés en secteur Ue :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités ;
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels ou de commerce de gros
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services
- Les constructions à usage hôtelier
- Les établissements destinés au transit ou la vente d'animaux

Sont autorisées en secteur Uec :

- Les constructions à usage commercial
- Les constructions et installations à usage artisanal liées à l'activité commerciale exercée
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services
- Les constructions à usage hôtelier

Article Ue 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété pour l'accès principal.

Un accès secondaire sera autorisé si de bonnes conditions de sécurité des accès sur la voie publique sont réunies.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6.00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

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 Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale précisée au plan de zonage.

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

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur – pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU et des secteurs Nh et Nr, fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration.
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à l'autorisation.

Toutefois, un recul plus important leur sera imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, tertiaire.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aspect architectural pour les secteurs Ue et Uec :

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples et s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures pour les secteurs Ue, et Uec :

Sauf dispositions réglementaires particulières, les clôtures éventuelles seront constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,50 m doublés de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné.

Aspect architectural pour le secteur Uez :

Les volumes seront simples.

Les façades seront de teinte sombre (gris – noir – vert – bleu - marron...) d'aspect mat, des éléments ponctuels pourront être réalisés en verre – aluminium – bois – brique – granit ... tout

type de matériaux qualitatifs pour les bâtiments de commerces et des activités industrielles ou artisanales.

Les façades des bâtiments d'activité tertiaire seront en matériaux qualitatifs (bois – verre – béton brut – de décoffrage – béton lauré ou enduit – parpaing enduit ...) les couleurs resteront de teinte sobre.

Les menuiseries pourront être de teinte vive ainsi que les logotypes, tout symbole d'identification des entreprises, ou des éléments ponctuels de composition architecturale.

Les bâtiments auront de préférence un aspect de toiture terrasse éventuellement restitués par un acrotère où s'inscriront les éléments d'identification des entreprises, ces éléments ne devront pas dépasser l'acrotère.

Des toitures à égout arrondis en continuité de façade et dans le plan de toiture pourront être autorisées ponctuellement ou sur l'ensemble du bâtiment.

Des toitures en ardoises, en zinc, cuivre ou toutes autres toitures à deux pentes pourront être autorisées en éléments ponctuels ou pour un projet global.

Clôtures pour le secteur Uez :

Les clôtures seront réalisées en grillage vert doublées d'une haie vive sur toutes les parties en limite de l'espace public, leur hauteur est limitée à 2,50 mètres.

Article Ue 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement pourront être mutualisées dans les opérations globales ou les opérations complexes.

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage . Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

Les marges d'isolement, par rapport aux zones Ua – Ub – Nh – Nr, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Uℓ

Le **secteur Uℓ** recouvre les secteurs constitués pouvant accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif.

Le **secteur Uℓs** recouvre le sous-secteur spécifique du lycée agricole de la Touche.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Uℓ 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 sous conditions spécifiques indiquées à l'article 2 **sauf en sous-secteur Uℓs**.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les établissements classés sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les activités et l'affectation des constructions existantes en périphérie ;
- Les constructions agricoles liées aux activités pédagogiques et au fonctionnement du lycée en sous-secteur Uℓs devront s'intégrer à leur environnement, elles sont autorisées ainsi que toute construction ou installation liées aux fonctions d'enseignement du lycée ;
- Les logements de fonction sont autorisés en zone Uℓ sous réserve d'être liés à la gestion, à l'entretien ou fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés

Article U 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

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

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

Hors agglomération

Aucune opération ne peut prendre accès, ni directement ni par débouché d'une voirie interne nouvelle le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après :

- RN24 – RN166

ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50m de largeur.

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

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

Article U 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans

traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

Assainissement

a) Eaux usées

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

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.

Autres réseaux

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Un récolement doit être effectué à l'issue des travaux

Toutefois, pour les divisions parcellaires en bordure de voies déjà équipées en réseau aérien, cet article n'est pas applicable.

Article Uℓ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En secteur Uℓ, les constructions s'implanteront à la limite de l'emprise des voies ou en retrait minimum de 2 mètres sauf pour les constructions existantes ayant des implantations différentes.

Hors agglomération :

Sur les tronçons indiqués au plan de zonage des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul décrites ci-dessus sont autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée 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).

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont autorisées pour des constructions existantes ayant une implantation différente.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article Uℓ 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Uℓ 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Article Uℓ 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Les aires de stationnement pourront être mutualisées dans les opérations globales ou les opérations complexes.

Article U¹ 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Par ailleurs, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article U¹ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V. Règles applicables au secteur Up

Le **secteur Up** recouvre les secteurs d'entités patrimoniales existantes dans l'agglomération.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Up 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 de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de construction nouvelle sauf construction d'annexes détachées liées à la construction existante.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;
- Les extensions des constructions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise existante.
- La construction d'annexes détachées est autorisée sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements ou d'autres activités.

Article Up 3 - Voiries et accès

Article non réglementé

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

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.

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.

Article Up 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les extensions autorisables devront être réalisées dans l'alignement du bâti existant. Toutefois, des retraits de l'alignement pour des motifs techniques ou esthétiques justifiés dans la notice de présentation du permis ou de la déclaration préalable sont autorisés.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 mètres.

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

Sans objet.

Article Up 9 - Emprise au sol des constructions

Pour les extensions, l'emprise au sol sera limitée à 30% de l'emprise existante de la construction

Article Up 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions (annexes et extensions) ne devra pas être supérieure à 6 mètres en hauteur maximale.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à l'ensemble du bâti existant en volumétrie, aspect et couleurs.

Clôtures

Elles devront être maintenues avec l'aspect des clôtures d'origine de l'ensemble patrimonial.

Le bâti pierre et le bâti patrimonial

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les menuiseries extérieures visibles en façade de la voie publique seront en identiques à celles d'origine.
- Les fenêtres de toiture ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis la façade de la voie publique.
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale

cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois.

- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques aux matériaux d'origine sauf pour les extensions contemporaines.
- Tous les éléments d'architecture doivent être préservés (escaliers – sculptures – niches - ...) sauf en extension exigeant la disparition d'éléments secondaires sans autre solution d'alternative possible
- Les extensions des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit en aspect bois. Cette règle étant imposée pour les façades en façade de l'emprise publique

Article Up 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

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

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

Par ailleurs, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Up 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les **zones AU** correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme. Elles comprennent :

- Les **zones 1 AU** qui disposent d'équipements existants (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. A l'intérieur de ces zones, on distingue :
 - Les **sous-secteurs 1AUh** à vocation d'habitat et de services.
 - Le **sous-secteur 1AUnv** à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics et d'intérêt collectif, propre la Zone d'Aménagement Concerté de la Noë Verte
 - Les **sous-secteurs 1AUe** à vocation économique.
 - Le **sous-secteur 1AUℓ** à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- Les **zones 2 AU** qui ne disposent pas d'équipements existants (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elles sont donc momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les règles applicables au secteur 1AUh sont présentées dans le chapitre I

Les règles applicables au secteur 1AUnv sont présentées dans le chapitre II

Les règles applicables au secteur 1AUe sont présentées dans le chapitre III

Les règles applicables au secteur 1AUℓ sont présentées dans le chapitre IV

Les règles applicables aux secteurs 2AUℓ et 2AU sont présentées dans le chapitre V

Chapitre I. Règles applicables aux secteurs 1AUh

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

Les secteurs 1AUh sont destinés à l'extension des secteurs urbains du centre ville.

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...).

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUh 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 de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article 1AUh 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

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

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

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Hors agglomération :

Aucune opération ne peut prendre accès ni directement le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après, mais seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire sur la RD 766E.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Article 1AUh 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement

riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

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.

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

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.

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

Autres réseaux

Dans les lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, le récolement des réseaux réalisés est obligatoire .

Article 1AUh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est précisée au plan de zonage.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux plans de zonage, les constructions seront soit à la limite de l'emprise des voies soit à 2 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies.

Les façades d'accès au garage seront implantées à 5 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur - pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie ...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à la limite de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...)et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article 1AUh 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUh 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation sera de :

- 9,60 mètres à l'égout (R + 2 + combles)
- Ou à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

La hauteur maximale sera de 11 mètres.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

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

Article 1AUh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures édifiées en limite de zone agricole ou zone naturelle seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie soit d'une haie végétale.

En limite d'emprise des voies les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 1AUh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans les opérations complexes et opérations globales, les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

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

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

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

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

Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, etc...), représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article 1AUh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II. Règles applicables aux secteurs 1AUnv

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

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...), en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation présentées dans le présent PLU,

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUnv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées ainsi que l'édification de constructions destinés à les abriter
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur de la caravane,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

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

- Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif ;
- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'intérêt public indispensables sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article 1AUnv 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

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

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

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Hors agglomération :

Aucune opération ne peut prendre accès ni directement le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après, mais seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire sur la RD 766E.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Article 1AUnv 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans

traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

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.

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

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.

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

Autres réseaux

Dans les lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage, le récolement des réseaux réalisés est obligatoire .

Article 1AUnv 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est précisée au plan de zonage.

Le long des autres voies, l'implantation des constructions devra respecter le plan de composition de la ZAC.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur - pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie ...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à la limite de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition de la ZAC.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article 1AUnv 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUnv 10 - Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation sera de :

- 9,60 mètres à l'égout (R + 2 + combles)

Ou

- à 11 mètres à l'acrotère (R + 3)

La hauteur maximale sera de 14 mètres.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

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

Article 1AUnv 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0.50 m au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Les clôtures édifiées en limite de zone agricole ou zone naturelle seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie soit d'une haie végétale.

En limite d'emprise des voies les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Article 1AUnv 12 –Réalisation d'aires de stationnement

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

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans les opérations complexes et opérations globales, les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

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

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

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

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

Les opérations autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, etc...), représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par le projet.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article 1AUnv 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre III. Règles applicables au secteur 1AUe

Le **secteur 1AUe** est destiné à recevoir des activités industrielles, de services, des constructions tertiaires et artisanales, ;

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUe 2.
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elles ne soient pas édifiées avant la réalisation des constructions ou installations à usage industriel, commercial ou artisanal,
 - et pour celles exposées au bruit de la voie RN24 de catégorie 2 et 3 et de la RD766 de catégorie 3, qu'elles soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 - d'être intégrées au volume du bâtiment d'activité et d'être limitées à une surface d'emprise au sol maximale de 50 m².
- Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les installations classées soumises à déclaration.

Sont autorisés en secteur 1AUe :

- Les lotissements et constructions à usage d'activités ;
- Les constructions à usage d'entrepôts industriels
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif
- Les constructions à usage de bureaux et de services
- Les constructions à usage hôtelier
- Les établissements destinés au transit ou la vente d'animaux

Article 1AUe 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété pour l'accès principal.

Un second accès peut être autorisé si de bonnes conditions de sécurité des accès sont respectées.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur pour les voies de desserte et d'au moins 6.00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale.

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

Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

Électricité et téléphone :

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

Assainissement :

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement sera imposé.

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 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale précisée au plan de zonage.

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

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur – pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU et des secteurs Nh et Nr, fixée comme suit :

- 20 m (vingt mètres) pour les installations classées soumises à déclaration.
- 50 m (cinquante mètres) pour les installations classées soumises à l'autorisation.

Toutefois, un recul plus important leur sera imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les constructions à usage industriel, artisanal ou tertiaire.

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aspect architectural :

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples et s'intégrer dans leur environnement.

Clôtures pour les secteurs :

Sauf dispositions réglementaires particulières, les clôtures éventuelles seront constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur ne devra pas excéder 2,50 m doublés de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement concerné.

Article 1AUe 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs

d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

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

Les marges d'isolement, par rapport aux zones Ua – Ub – Nh – Nr, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de plantations formant écran sauf incompatibilité réglementaire.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article 1AUe 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre IV. Règles applicables aux secteurs 1AUℓ

Le **secteur 1AUℓ** est destiné à l'extension des agglomérations sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Leur aménagement devra s'effectuer par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...).

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AUℓ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec la vocation du secteur en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter sous conditions spécifiques indiquées à l'article 2
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUℓ 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.

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

- Les établissements classés sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les activités et l'affectation des constructions existantes en périphérie ;
- Les logements de fonction sont autorisés en zone 1AUℓ sous réserve d'être liés à la gestion, à l'entretien ou fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article 1AUℓ 3 - Voiries et accès

Accès

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

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

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

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

Les schémas d'organisation doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes

Hors agglomération :

Aucune opération ne peut prendre accès ni directement le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après, mais seulement par un carrefour aménagé avec l'accord du gestionnaire de l'itinéraire sur la RD 766E.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités en fonction des dispositions du schéma d'organisation.

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 la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

Article 1AUℓ 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Dans toutes les agglomérations ou parties d'agglomérations possédant un réseau de distribution publique d'eau potable, toutes les voies publiques ou privées doivent, dans tous les cas où cette mesure est techniquement réalisable, comporter au moins une conduite de distribution. Tout immeuble desservi par l'une ou l'autre de ces voies, qu'il soit directement

riverain ou en enclave, doit être relié à cette conduite par un branchement. Ce branchement est suivi d'un réseau de canalisations intérieures qui met l'eau de la distribution publique, et sans traitement complémentaire, à la disposition de tous les habitants de l'immeuble, à tous les étages et à toute heure du jour et de la nuit.

Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement en secteur 1AUℓ.

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.

Autres réseaux

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux et les branchements devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Un récolement doit être effectué à l'issue des travaux

Toutefois, pour les divisions parcellaires en bordure de voies déjà équipées en réseau aérien, cet article n'est pas applicable.

Article 1AUℓ 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En secteur 1AUℓ, les constructions s'implanteront à la limite de l'emprise des voies ou en retrait minimum de 2 mètres sauf pour les constructions existantes ayant des implantations différentes.

Hors agglomération :

Sur les tronçons indiqués au plan de zonage des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul décrites ci-dessus sont autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée 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).

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Des implantations différentes sont autorisées pour des constructions existantes ayant une implantation différente.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet.

Article 1AUℓ 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AUℓ 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 1AUℓ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Article 1AUℓ 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Tout équipement recevant du public doit prévoir une aire de stationnement pour les deux roues correspondant à l'accueil de cet équipement.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Les aires de stationnement pourront être mutualisées dans les opérations globales ou les opérations complexes.

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

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

Par ailleurs, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article 1AUℓ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V. Règles applicables aux secteurs 2AU~~l~~ et 2AU

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

Le **secteur 2AU~~l~~** est destiné à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.

Le **secteur 2AU** est destiné à l'extension des zones urbaines.

Les secteurs ci-dessus sont destinés à une urbanisation à plus long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU :

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

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2AU 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire de réseaux ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie et qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent futur du secteur,
- Le changement de destination, la reconstruction ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes (telles que abris de jardin, garages...) sont permises sous réserve que ces opérations ne compromettent pas l'aménagement cohérent du secteur concerné. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est précisée au plan de zonage.

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux plans de zonage, les constructions seront soit à l'alignement de l'emprise des voies soit à 2 mètres minimum de la limite de l'emprise des voies.

Les façades accès des garages seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur - pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie ...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

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

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

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 12 – Réalisation d’aires de stationnement

Sans objet

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

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d’au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d’une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article 2AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend **les secteurs** :

- **A** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles mais où aucun bâtiment ne sera autorisé.
- **Ax** délimitant les parties du territoire où les carrières et les dépôts de matériaux sont autorisés.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A :

- Les constructions et installations non liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles ainsi qu'aux services publics ou équipements d'intérêt collectif sont interdites sauf application de l'article A2.
- Les exhaussements et affouillements non liés à l'activité agricole ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les changements de destination non liés à une exploitation agricole.

En secteur Ab :

- La construction de bâtiment agricole.

En secteur Ax :

- Toute construction et installation autres que celles autorisées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter

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

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée), dans la limite d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation, sous réserves :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - que l'implantation se fasse **soit** à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation, **soit** à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps de l'exploitation (une adaptation mineure sera acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
- L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.
- L'implantation des bâtiments recevant des installations classées doit se faire à une distance minimale de 35 m des bords des ruisseaux.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction sera acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire sera admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées au-dessus.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
- En l'absence de logement de fonction sur place ou à proximité immédiate du corps principal d'exploitation, les locaux (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que l'emprise bâtie ne dépasse pas 35 m².

- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction d'une mission d'utilité publique (notamment les équipements liés à la production d'énergie renouvelable) sont admis sous réserve d'une bonne prise en compte du paysage.
- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- L'extension limitée des habitations existantes pour des logements à la triple condition suivante :
 - que les extensions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU dans une limite de 30m² d'emprise au sol maximum,
 - que les extensions soient réalisées en continuité avec le bâtiment existant,
 - qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Les annexes de la construction principale (abri de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :
 - L'emprise totale au sol (extension et annexes) reste inférieure à 50 m² ;
 - Elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et être conçues de façon à être intégrées le mieux possible tant sur le plan paysager que architectural, à une distance maximale de 25 mètres de l'habitation.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les 10 ans suivant le sinistre.

Rappel :

En application de la charte urbanisme et agriculture du Morbihan, tout bâtiment agricole doit respecter une marge de 100 mètres d'isolement par rapport aux limites U et AU ainsi qu'aux secteurs Nh, NI, Ng, Nr, Ngv.

En Secteur Ax :

- Les constructions, les installations définies dans l'arrêté préfectoral d'exploitation du site sont autorisées.

Article A 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

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

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

Accès

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

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

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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.

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Autres réseaux

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

En application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Assainissement :

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

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

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

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est indiquée au plan de zonage.

Dans ces marges de recul, sont autorisés l'agrandissement, l'aménagement, la reconstruction des bâtiments existants ainsi que la construction des annexes visées en A 2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Le long des autres voies, sauf indications contraires portées aux plans de zonage les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

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

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.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur - pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune,

bassin de rétention, réserve incendie ...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés à l'alignement de l'emprise des voies ou en retrait sans référence aux règles imposées aux autres constructions et installations.

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

Sans objet

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

L'extension des constructions à usage d'habitation est possible dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante et dans la limite de 30m². L'emprise totale des constructions (extension et annexes) est limitée à 50m².

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des extensions et annexes accolées ne peut excéder la hauteur maximale du bâtiment existant qu'elles prolongent sous réserve que les modifications ne soient pas 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.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées d'une habitation est de 4 mètres.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments utilitaires.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Clôtures

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

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

Les clôtures doivent tenir compte, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, de l'aspect du bâti et de l'environnement végétal, afin de s'harmoniser avec ceux-ci.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton moulé ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,50 m sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Élément de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Article A 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Dans les espaces délimités aux plans de zonage du présent PLU comme espaces boisés classés en application des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sont interdits :

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

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

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état

actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Les **zones N** sont des zones naturelles 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.

Cette zone est divisée en secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Na** correspond à la station d'épuration.
- Le **secteur Ng** correspond au terrain de golf
- Le **secteur Ngv** correspond au secteur destiné aux aires d'accueil des gens du voyage.
- Le **secteur Nh** correspond aux hameaux :
- Le **secteur Nℓ** correspond aux zones naturelles à vocation de sports ou de loisirs.
- Le **secteur Nr** correspond aux hameaux ou parties de hameaux à préserver en raison de leur qualité architecturale et paysagère ou de leur valeur patrimoniale. Sur ce secteur, sont autorisés l'extension limitée du bâti existant ainsi que le changement de destination des bâtiments traditionnels.
- Le **secteur Nzh** correspond aux secteurs de zones humides en zone naturelle

Les secteurs indicés en « i » correspondent au plan de prévention des risques où s'appliquent les règles propres au PPRI.

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

Les règles applicables au secteur Ngv sont présentées dans le chapitre II.

Les règles applicables au secteur Nh sont présentées dans le chapitre III.

Les règles applicables au secteur Nℓ sont présentées dans le chapitre IV.

Les règles applicables au secteur Nr sont présentées dans le chapitre V.

Chapitre I. Règles applicables aux secteurs N, Na, Ng et Nzh

Le **secteur N** correspond aux zones naturelles protégées.

Le **secteur Na** correspond à la station d'épuration.

Le **secteur Ng** correspond au terrain de golf.

Les **secteurs Nzh** correspondent aux secteurs de zones humides en zone naturelle.

Le PPRI annexé, dégage trois zones : la zone rouge inconstructible, la zone bleue urbanisée à fortes contraintes et la zone verte urbanisée à contraintes modérées.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble des secteurs.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 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 divers, autres que ceux visés à l'article N 2,
- L'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage), ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Tout exhaussement ou affouillement du sol, sauf en zone Na et Ng
- Le changement de destination des bâtiments agricoles,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En secteur Nzh :

- Toutes constructions et aménagements sont interdits sauf mise en œuvre de mesures compensatoires autorisées dans le cadre de procédures de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 du code de l'environnement.

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

- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.

En secteur N :

- L'extension des constructions existantes et les annexes accolées sont admises à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction originelle et qu'elles n'excèdent pas 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.
 - Dans cette limite, les annexes détachées sont permises aux deux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise au sol totale des annexes et extensions reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées à 25 mètres maximum sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
 - Les réhabilitations du bâti existant.
 - Le règlement du PPRI doit être consulté sur toutes les parties du territoire concernées.
 - Les infrastructures et équipements collectifs sous réserve de respecter le PPRI.

Rappel du Plan de Prévention des risques d'inondations

L'extension des constructions existantes sous réserve de respecter l'article N9, avec une hauteur de seuil qui doit se situer à un niveau de 0,20 m minimum au dessus de la cote de référence.

Toute organisation de l'espace bâti conduisant à un effet de « mur » résultant de bâtiments contigus constituant un linéaire supérieur à 25 m est interdit.

La mise en œuvre de sous sol est interdite.

Les sous sols sont interdits.

En zone bleue :

L'extension, la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre est du aux risque d'inondation, sous réserve de respecter l'article N9, avec une hauteur de seuil qui doit se situer à un niveau de 0,20 m minimum au dessus de la cote de référence.

La réalisation d'aires de stationnement sans remblaiement.

En zone verte :

L'extension, la reconstruction après sinistre sauf si le sinistre est du aux risque d'inondation, sous réserve de respecter l'article N9, avec une hauteur de seuil qui doit se situer à un niveau de 0,20 m minimum au dessus de la cote de référence.

En secteur Ng :

- Les aménagements, installations ou constructions liés aux activités du golf.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements sportifs, de loisirs ou d'hébergement de plein air.
- Les constructions liées aux activités du secteur, sous réserve que la surface totale des bâtiments n'excède pas 140 m² d'emprise au sol.

Article N 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut créer un nouvel accès direct le long des routes départementales sauf accord du gestionnaire de l'itinéraire.

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 îlot de propriété au plus.

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

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

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.

Autres réseaux :

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

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

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

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

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

Les annexes autorisées, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

À titre exceptionnel, les constructions sont autorisées en retrait de la limite séparative, pour assurer le libre écoulement des eaux.

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

Sans objet

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations doit être consulté et appliqué sur toutes les parties du territoire concernées.

Rappel : du Plan de Prévention des Risques Inondations

En zone verte : l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, sera au plus égale à 20% pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes.

En zone bleue : l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, sera au plus égale à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant sans pouvoir dépasser 30 m² ou 30% de la surface de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du présent PPR.

Les surfaces construites sur des piliers n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions dès lors où le dessous de la dalle est situé à au moins 0,20 m au dessus de la cote de référence ainsi que les constructions d'annexes autorisées.

En secteur N, les extensions de constructions sont possibles dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30m².

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

La hauteur des extensions autorisées et des annexes accolées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter. Pour les annexes détachées, la hauteur maximale est de 4 mètres.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Clôtures

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

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

Les clôtures doivent tenir compte, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, de l'aspect du bâti et de l'environnement végétal, afin de s'harmoniser avec ceux-ci.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton moulé ajourées ou non, d'une hauteur supérieure à 0,50 m sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Article N 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II. Règles applicables au secteur Ngv

Le **secteur Ngv** correspond aux parties du territoire affectées aux aires d'accueil des gens du voyage.

Rappels

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Ngv 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions ou installations non décrites en article Ngv2 ;

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

- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements nécessaires aux aires d'accueil.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, logement de gardien, pièces de vie,...)
- Le stationnement de caravanes

Article Ngv 3 – Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

- la visibilité soit assurée de part et d'autre de la voie d'accès,

- l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Article Ngv 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Assainissement :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation sanitaire sont admises.

Autres réseaux :

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

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

Article Ngv 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage peuvent s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

Sans objet

Article Ngv 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ngv 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Article Ngv 12 – Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

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

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

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

Les talus plantés doivent être préservés sauf nécessité technique.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage t. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Ngv 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre III. Règles applicables au secteur Nh

Le **secteur Nh** correspond aux hameaux existants dans lesquels sont autorisées les extensions du bâti existant sous conditions et l'édification de constructions neuves sous conditions.

Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et installations non décrites à l'article Nh 2,

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

- **Sont autorisées en secteur Nh :**
 - Les extensions et les annexes accolées des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
 - Les extensions et les annexes accolées des constructions neuves autorisées après la date d'approbation du PLU dans la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'autorisation du permis de construire et dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
 - Les annexes détachées aux constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol totale de 50 m²;
 - La rehausse du bâti existant sous réserve d'une bonne intégration architecturale ;
 - L'implantation de constructions neuves à usage d'habitation dans les hameaux existants de plus de 5 logements à la date d'approbation du PLU est autorisée à condition d'être desservie par une voie ouverte à la circulation publique.

Article Nh 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut créer un nouvel accès le long des routes départementales sauf accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale

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

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

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Article Nh 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Assainissement :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation sanitaire sont admises.

Autres réseaux :

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

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

Article Nh 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

En secteur Nh, pour les constructions neuves, si l'alignement est existant dans la rue, les constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies ou sera réalisé un muret. D'une hauteur minimale de 1,50 mètres assurant la continuité de l'alignement sauf pour l'accès des véhicules.

Si la construction est implantée en retrait, elle sera implantée à 2 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions neuves seront implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

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

Sans objet.

Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions

Les extensions et les annexes accolées des constructions existantes ne dépasseront pas la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Les extensions et les annexes accolées des constructions neuves autorisées après la date d'approbation du PLU ne dépasseront pas la limite de 50% de l'emprise au sol initiale à la date d'autorisation du permis de construire et dans la limite de 50m² d'emprise au sol.

Les annexes détachées aux constructions existantes ne dépasseront pas une emprise au sol totale de 50 m².

Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation sera au maximum de 5 mètres à l'égout ou de 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

La hauteur des extensions et annexes ne peut excéder la hauteur maximale du bâtiment existant qu'elles prolongent sous réserve que les modifications ne soient pas 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.

La hauteur maximale autorisée des annexes détachées est de 4 mètres.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Clôtures

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

Les clôtures doivent tenir compte, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, de l'aspect du bâti et de l'environnement végétal, afin de s'harmoniser avec ceux-ci.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Les clôtures édifiées en limite de zone agricole ou zone naturelle seront composées soit d'un grillage doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 2 mètres soit d'une haie végétale

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

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

Article Nh 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

Les places de stationnement imposées sont définies en annexe 1 du présent règlement.

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

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

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

Les talus plantés doivent être préservés sauf nécessité technique.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état

actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Nh 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre IV. Règles applicables au secteur Nℓ

Le secteur Nℓ correspond aux parties du territoire affectées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air, aux équipements publics et d'intérêt collectif de faible importance identifiés, en zone agricole ou naturelle.

Rappels

- Les démolitions seront soumises au permis de démolir
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article Nℓ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes occupations et installations non décrites à l'article Nℓ 2,

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

- Les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).
- Les exhaussements et affouillements sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des aménagements sportifs, de loisirs ou d'hébergement de plein air.

Article Nℓ 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut créer un nouvel accès direct le long des routes départementales sauf accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sentiers piétons et autres voies non ouvertes à la circulation générale.

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

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

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

Article N° 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Assainissement :

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

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation sanitaire sont admises.

Autres réseaux :

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

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

Article N° 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les constructions et installations destinées aux équipements sportifs et de loisirs peuvent s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique.

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

Pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être autorisée ou imposée.

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

Sans objet.

Article N° 9 - Emprise au sol des constructions

Les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement de l'hippodrome auront une emprise au sol maximum de 1 000 m².

Article N° 10 - Hauteur maximale des constructions

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

La hauteur des extensions et annexes autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit

Article N° 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

Les talus plantés doivent être préservés sauf nécessité technique.

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.
- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article N° 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V. Règles applicables au secteur Nr

Le **secteur Nr** correspond aux bâtiments isolés et aux ensembles bâtis de bonne qualité architecturale qu'il appartient de préserver en y interdisant la construction de nouveaux bâtiments et en autorisant les changements de destination des bâtiments traditionnels ainsi que la rehausse et l'extension du bâti existant.

Rappels

- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article Nr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- L'édification de toute nouvelle construction à usage d'habitation, de loisirs ou d'activité
- L'implantation d'installations classées
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes supérieures à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes (notamment les aires d'accueil de gens du voyage) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

- Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante (ou à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination) sont autorisés à condition d'être implantés sur le même îlot de propriété et à proximité de l'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de se situer en dehors du périmètre de protection sanitaire des bâtiments d'exploitation animale.
- L'extension des constructions existantes et les annexes accolées sont admises à condition qu'elles n'excèdent pas 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de ce présent document d'urbanisme et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.
- Dans cette limite, les annexes détachées (telles que abris de jardin, garages.....) sont permises sous réserve que :
 - d'une part, l'emprise au sol totale des annexes et extensions reste inférieure à 50m².
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur la même parcelle ou ensemble de parcelles formant îlot de propriété dans un périmètre de 20 m maximum autour du bâtiment principal.
- Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général sont autorisés à condition qu'ils soient strictement liées et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux (notamment réservoirs d'eau, postes de transformation, pylônes, lagunes...) ou à la sécurité

et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

Article Nr 3 - Voiries et accès

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut créer un nouvel accès direct le long des routes départementales sauf accord du gestionnaire de l'itinéraire. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons.

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

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

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

A l'exception des projets d'habitat individuel, aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m de l'axe de la voie d'un giratoire.

Article Nr 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Lorsque l'alimentation en eau d'un immeuble ne peut s'effectuer par branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

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

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

Assainissement :

a) Eaux usées

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

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

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.

Autres réseaux :

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

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

Article Nr 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Les annexes autorisées devront au moins respecter le recul du bâtiment principal par rapport à l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour protéger l'unité architecturale du secteur, l'implantation de la construction peut être autorisée ou imposée dans le prolongement des constructions existantes.

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

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

En cas d'isolation par l'extérieur autorisée, les dispositifs d'isolation et d'habillage sont autorisés en emprise sur le domaine public.

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur, pylône électrique, relais Hertzien, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, poste de relèvement lagune, bassin de rétention, réserve incendie...) et ceux liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de 0,50 mètre..

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

Sans objet

Article Nr 9 - Emprise au sol des constructions

Les extensions et annexes seront limitées à 50% de l'emprise du bâti existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50m².

Article Nr 10 - Hauteur maximale des constructions

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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

La hauteur des extensions et annexes ne peut excéder la hauteur maximale du bâtiment existant qu'elles prolongent sous réserve que les modifications ne soient pas 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.

La hauteur maximale des annexes détachées autorisées ne peut excéder 4 mètres.

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1-5 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et 28 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les travaux devront respecter le caractère des constructions existantes.

Clôtures

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

Les clôtures doivent tenir compte, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes, de l'aspect du bâti et de l'environnement végétal, afin de s'harmoniser avec ceux-ci.

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

Le bâti pierre et le bâti patrimonial

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs seront enduits ou en pierre apparente suivant la typologie d'origine des enduits du bâti existant
- La typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue, la nature des encadrements des linteaux et allèges devra être précisée dans la demande de permis de construire.
- Les extensions doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine. L'architecture contemporaine peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Les menuiseries extérieures visibles de la voie publique seront d'aspect bois.
- En façade de l'emprise publique, les lucarnes sont imposées
- Les modifications volumétriques (rehausse du bâti, transformation de volume) seront autorisées en fonction du bâti environnant, de la préservation d'une volumétrie générale cohérente et sous réserve que la rehausse du bâti soit réalisée en pierres maçonnées à l'identique de l'existant ou en bois.
- Les toitures devront être réalisées dans les matériaux identiques aux matériaux d'origine sauf pour les extensions contemporaines.
- Tous les éléments d'architecture doivent être préservés (escaliers – sculptures – niches - ...) sauf en extension exigeant la disparition d'éléments secondaires sans autre solution d'alternative possible
- Les annexes des bâtiments en pierre ayant conservé leur aspect d'origine seront réalisées soit en moellons d'aspect identique au bâti existant, soit aspect bois. Cette règle étant imposée pour les façades en façade de l'emprise publique.

Article Nr 12 – Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Éléments de paysage à préserver :

Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les plans de zonage Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale,... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Pour des modifications de haies existantes identifiées sur le plan de zonage du PLU, elles devront respecter les règles suivantes :

A partir de 8 mètres de linéaire impacté, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. Elles pourront prendre la forme suivante :

- replantation d'au moins les 2/3 du linéaire dans le même secteur que celui du linéaire détruit.
- le regarnissage d'une haie.

- les replantations viseront à relier des éléments boisés (autre haie, bosquet, bois...), ou se situeront en bas de pente pour une fonction antiérosive, une limitation du ruissellement, une protection de la ressource en eau ou, se situeront à proximité, en limite ou dans un ensemble de parcelles humides.
- les replantations seront de type local ou du même type que la haie détruite (chêne, orme, frêne, hêtre, châtaignier, érable...).

Article Nr 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXE 1

relative à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement

1 - Règles relatives aux véhicules motorisés

Le calcul du nombre de stationnements se fera en comptabilisant 25m² par place (cette dimension tient compte des voiries nécessaires à la réalisation du parking).

Destination de la construction	Aires de stationnement à prévoir
--------------------------------	----------------------------------

<u>HABITAT</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat collectif : 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de Surface de Plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de Surface de Plancher - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitat individuel 	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places privatives par logement et 1 place banalisée pour 4 logements
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Résidences de tourisme 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir - Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements locatifs avec prêts aidés par l'État (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme) 	<ul style="list-style-type: none"> - aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)

<u>ACTIVITES</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablissement industriel ou artisanal 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la Surface de Plancher
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de la Surface de Plancher

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces de : - moins de 150 m² de surface de vente - de 150 à 300 m² de surface de vente - de 300 m² à 1000 m² de surface de vente - plus de 1000 m² de surface de vente 	<ul style="list-style-type: none"> - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - l'emprise au sol maximum des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce - l'emprise au sol maximum des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce
▪ Bureau - services	- 60 % de la Surface de Plancher
▪ Hôtel-restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre

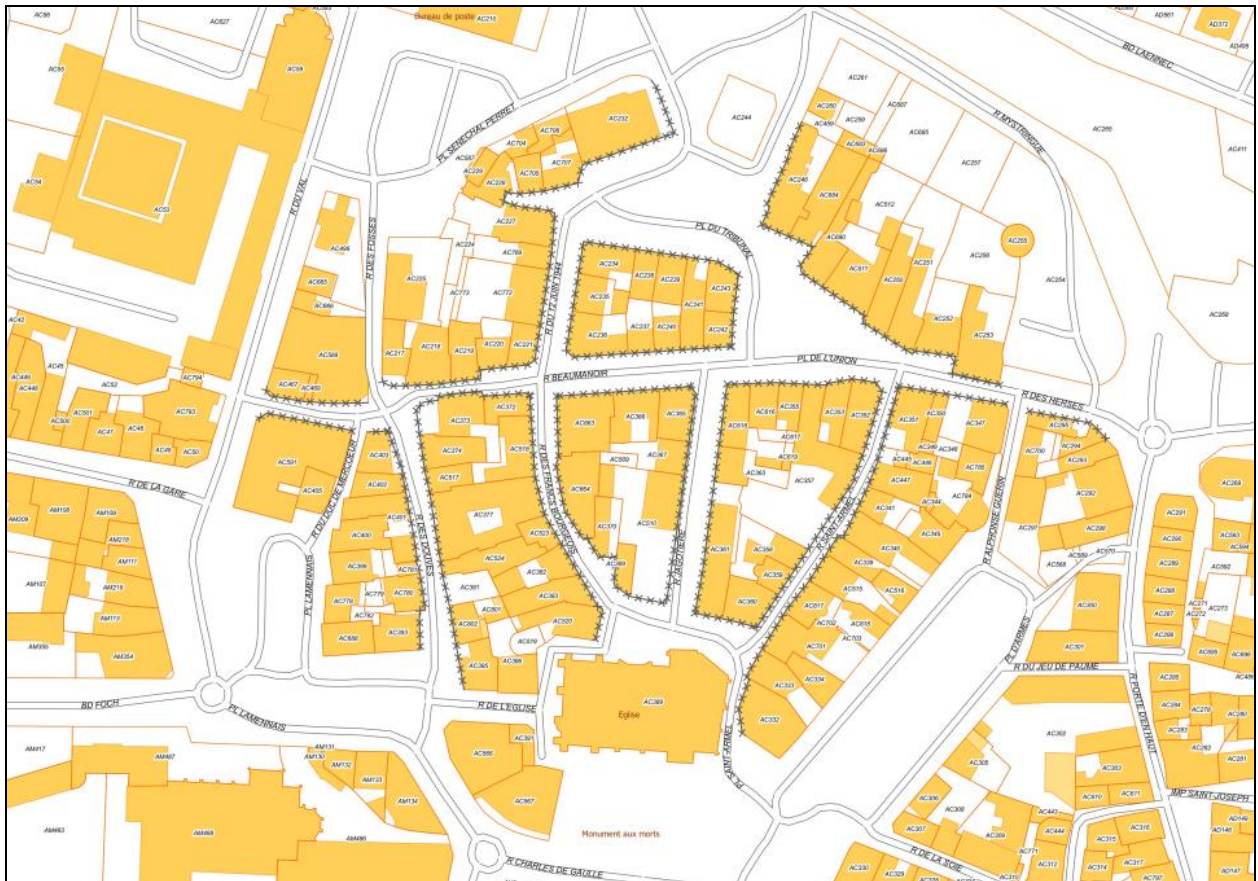
EQUIPEMENTS

▪ Etablissement d'enseignement du 1er degré	- 1 place par classe
▪ Etablissement d'enseignement du 2ème degré*	- 1 places par classe*
▪ Etablissement hospitalier et clinique	- 50 % de la Surface de Plancher
▪ Piscine - Patinoire*	- 50 % 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
▪ Lieu de culte	- 1 place pour 15 personnes assises
▪ Cinéma	- 1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du Code l'Urbanisme
▪ Autres lieux recevant du public	- 50 % de la Surface de Plancher

*Pour les opérations à usage mixte, les stationnements pourront être mutualisés

ANNEXE 2

relative à l'application d'un linéaire commercial et artisanal protégé



- rue Beaumanoir
- rue des Herses
- rue des Douves
- rue des Francs Bourgeois
- rue Jagotière
- rue St Armel
- place St Armel
- place du tribunal
- place de l'Union
- rue du 12 juin 1944