

DEPARTEMENT DU MORBIHAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

3- REGLEMENT

arrêt : DCM du 6 décembre 2010

approbation : DCM du 1^{er} décembre 2011

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre I	Règlement applicable à la zone Ua	8
Chapitre II	Règlement applicable à la zone Ub	12
Chapitre III	Règlement applicable à la zone Ue	16
Chapitre IV	Règlement applicable à la zone Ui	19
Chapitre V	Règlement applicable à la zone Ug	22
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
Chapitre I	Règlement applicable à la zone 1 AU	26
Chapitre II	Règlement applicable à la zone 2 AU	31
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	34
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	39
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	40
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Nh	44
ANNEXE 1	: règles relatives au calcul des places de stationnement	47

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BIEUZY**

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

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme.

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

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 »,
- ♦ Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations du Blavet pris par arrêté préfectoral du 11 janvier 2005 et qui est reporté dans 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°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « *loi sur l'eau et les milieux aquatiques* »
- ♦ Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la « *protection et la mise en valeur des paysages* » et ses décrets d'application,
- ♦ Les dispositions de la loi "Grenelle" du 13 juillet 2010.
- ♦ Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- ♦ Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.
- ♦ 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.111-38 , R.111-42 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations utiles sont mentionnées ci-dessous :

- ♦ Le droit de préemption urbain en application des dispositions des articles L211-1 et suivants
- ♦ des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- ♦ des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme
- ♦ des périmètres de Z.A.D

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

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

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

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

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

c) Les zones agricoles dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

⇒ **Hauteur maximale** (article 10 de chaque zone)

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

⇒ **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues » ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC ou permis groupé ainsi que les chemins ruraux).

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

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

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

⇒ **Limites séparatives**

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain
- les limites en fond de parcelle

⇒ **Dépendance** : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

⇒ **Annexe** : construction **accollée** à la construction principale.

ARTICLE 6 – DENSITE

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée à l'article 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols (Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

ARTICLE 7 – ELEMENTS DU PAYSAGE (article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme)

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 – OUVRAGES SPECIFIQUES

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

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergies ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code de patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac – 6 rue du Chapitre – 35044 RENNES CEDEX 6 – Tél : 02.99.84.59.00)

L'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectant ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes

archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

ARTICLE 10 – ESPACES BOISES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. 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 qu'elle qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC), tout projet de construction devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Le recul préconisé est de 15 m.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 11 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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

ARTICLE 12 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} décembre 2011.

ARTICLE 13 – PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 14 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu qui est représenté par le centre ancien du bourg, Croix Mario et par le village de Kersulan

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en « garage mort »).
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation, et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

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

Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

Accès

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

I. Electricité et téléphone

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

III. Assainissement

Eaux usées

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

Pour Kersulan, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans l'attente d'un raccordement à la future station d'épuration.

Eaux pluviales

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

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

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.
- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par un mur de clôture de même aspect que les constructions ou clôtures préexistantes qu'elle viendrait jouxter.

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

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.

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

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faîtage est de :

- **12 mètres** au bourg
- **9 mètres** à Kersulan

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser la hauteur avec celle des constructions voisines.

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

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

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, 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 leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent avoir des toitures inclinées entre 40° et 50°
- les annexes auront une pente de toiture de 20° minimum

Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Clôtures sur voies et marges de recul

- Les plaques de béton moulé
- Les parpaings non enduits
- Les brandes
- Les claustras et palplanches
- Les grillages
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non

Clôtures sur limites séparatives

- Les plaques de béton moulé
- les parpaings non enduits

La hauteur des clôtures sur voie ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 150 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-7-1.

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

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

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

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'édification de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les installations d'intérêt collectif (pylône, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux,...)

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée de 3,5 mètres de largeur au minimum. Cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux électriques et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif 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 dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Dans les opérations groupées à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans les opérations groupées à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, la façade principale de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1 m de ces limites.

Cette disposition s'applique à chaque lot.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction est fixée comme suit :

<i>Faîtage ou au point le plus haut de la construction</i>	<i>Acrotère</i>
<i>9 m</i>	<i>6 m</i>

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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.

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

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

"Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

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

Les bardages ardoises ou teinte ardoise seront strictement limités à la pointe du pignon

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Clôtures sur voies et marges de recul

- Les plaques de béton moulé
- Les parpaings non enduits
- Les brandes
- Les claustras et palplanches
- Les grillages non doublés d'une haie
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non

Clôtures sur limites séparatives

- Les plaques de béton moulé
- les parpaings non enduits

La hauteur des clôtures sur voie ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 1,80 m.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 150 m.

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1

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

Les plantations et talus existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U_l

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

La zone U_l est destinée à accueillir des activités de sports, de loisirs et d'hébergement touristique de plein air.

ARTICLE U_l 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article U_l 2
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,

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

- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air
- les constructions à usage de « loge de gardien » d'une emprise au sol maximale de 35 m², de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur
- les constructions et installations sportives et les bâtiments qui y sont liés et nécessaire à leur fonctionnement
- les équipements d'intérêt collectif compatibles avec les occupations et autorisations du sol du secteur

ARTICLE U_l 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

II. Accès

- les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE U_l 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement, eau usée

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 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 U/ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE U/ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD.1 les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul indiquée au document graphique (25 m).

ARTICLE U/ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1 m de ces limites.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE U/ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction est fixée comme suit :

<i>Faitage ou au point le plus haut de la construction</i>	<i>Acrotère</i>
<i>6,50 m</i>	<i>4m</i>

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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

ARTICLE U/ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales, grillage d'une hauteur maximale de 2 m, mur de pierres ou parpaings enduits d'une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE U/ 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE U/ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE U/ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

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

La zone Ui est destinée aux activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers pour l'environnement.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les installations d'intérêt collectif (pylônes, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux).
- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - et que la surface hors œuvre brute ne dépasse pas : 35 m²

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

I. Voirie

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

II. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès et étudiée pour chaque cas en liaison avec le gestionnaire de la voirie concernée.
 - l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement, eau usée**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 Ui 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, la façade des constructions doivent être implantées à 15m minimum de la limite de la voie communale.

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

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage rigide sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,5 sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un talus bocager devra être réalisé au niveau de la rupture de pente. Cet espace boisé devra être entretenu.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug

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

La zone Ug délimite les espaces réservés au programme immobilier du golf aménagé sous forme de villages.

ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les opérations immobilières à usage d'habitat liées au golf.

ARTICLE Ug 3 - VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE Ug 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité, téléphone

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

III. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement de chaque logement sera assuré par un branchement au réseau collectif relié à la station d'épuration réalisée spécifiquement pour l'opération.

b) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements seront récupérées par des avaloirs et seront dirigées vers des dispositifs de stockage de régulation et de traitement puis rejetées dans le réseau superficiel

ARTICLE Ug 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ug 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE Ug 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1 m de ces limites

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE Ug 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des maisons à usage d'habitation est fixée comme suit :

<i>Faitage ou au point le plus haut de la construction</i>	<i>Acrotère</i>
<i>9 m</i>	<i>7 m</i>

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

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

Clôtures sur voies

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques, les grillages non doublés d'une haie et les claustras

Clôtures en limite séparatives

Sont interdits les plaques de béton moulé, les parpaings non enduits.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ug 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1 AU correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU est affectée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être en cohérence avec le diagnostic du territoire exposé dans le rapport de présentation et avec le parti d'aménagement retenu dans le document d'orientations d'aménagement.

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

ARTICLE 1 AU - 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- la réalisation de dépendances (abris de jardin, garages....) avant la construction principale.

ARTICLE 1 AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations d'intérêt collectif (pylône, ouvrages techniques nécessaires aux réseaux)
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1AU de Kerven (ZAD)

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 lots comprenant au moins 20% de logements sociaux
- Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif

Le secteur 1AU du Resto comportera au minimum 4 constructions à usage d'habitation

- l'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent, ou selon les dispositions prévues à cet effet dans les orientations d'aménagement ou la partie graphique du présent règlement.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un 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.
- Aucune opération nouvelle ne peut emprunter les pistes cyclables, les chemins piétonniers...
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- 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.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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

II. Electricité - téléphone

Dans des opérations autorisées, Les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

III. Assainissement

Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

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

ARTICLE 1 AU - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang »

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

Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1 m de ces limites

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée au faîtage, à l'acrotère ou au point le plus haut de la construction est fixée comme suit :

<i>Faîtage ou au point le plus haut de la construction</i>	<i>Acrotère</i>
<i>9 m</i>	<i>6 m</i>

Pour des raisons d'architecture, les extensions autorisées pourront atteindre la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

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.

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

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

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

Les bardages ardoises ou teinte ardoise seront strictement limités à la pointe du pignon
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Clôtures sur voies et marges de recul

- Les plaques de béton moulé
- Les parpaings non enduits
- Les brandes
- Les claustras et palplanches
- Les grillages non doublés d'une haie
- Les toiles ou films plastiques aérés ou non

Clôtures sur limites séparatives

- Les plaques de béton moulé
- les parpaings non enduits

La hauteur des clôtures sur voie ne devra pas excéder 1,20 m.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne devra pas excéder 1,80 m.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 150 m.

A défaut il sera fait application des dispositions des articles L123-1-2 et L332-7-1

ARTICLE 1 AU -13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et devront respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysagement.

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

Les plans d'ensemble doivent obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis hors voiries et stationnement (ex : aires de jeux, mail, chemin piéton) représentant au moins 10% de la superficie des terrains intéressés par l'opération.

ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

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

Les zones 2AU comportent les secteurs :

- 2AU destiné à accueillir principalement l'habitat
- 2AU_i destiné à recevoir des activités de caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à la procédure adéquate permettant de faire évoluer le document d'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kersulan ne pourra se faire qu'après réalisation du système d'assainissement adéquat et l'élaboration d'orientations d'aménagement.

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

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

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

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

L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

Hormis l'aménagement dans le volume existant, sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

ARTICLE 2AU 3 – VOIRIE ET ACCES

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions autorisées à l'article 2AU2 ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

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

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.

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

La zone « A » concerne les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol.
- toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

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

I. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

- l'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée), sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - en cas d'impossibilité à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).

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

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

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

- Les locaux de permanence (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 la surface hors œuvre brute ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.
- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif (ISDI (installations de stockage des déchets inertes) et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- 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,
- en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques du règlement.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement.
- l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

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

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

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,5 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques et de sécurité le permettent.
- 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 sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Aucune opération nouvelle ne peut prendre directement accès sur les RD. 156 et 1, ni emprunter les 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.

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

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

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.

II. Electricité - téléphone

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.

III. Assainissement

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U soit 35 m de l'axe des RD1 et 156.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions doivent être implantées au même niveau que la construction existante ou en retrait
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

- Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU, Nh et Ug. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU, Nh et Ug proches.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de 3,00 m minimum.

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

Aucun minimum de distance n'est imposé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des constructions à usage d'habitation** est fixée comme suit :

- 6 m à l'acrotère,
- 9 m au faîtage (ou au point le plus haut de la toiture).

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

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

La hauteur des dépendances autorisées ne peut dépasser 5 m.

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

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

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

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 doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - les défrichements,
 - toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :
 - des installations et bâtiments agricoles,
 - des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ET FORESTIERES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** délimitant les zones humides inventoriées pour une gestion équilibrée de la ressource conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Nag** délimitant les espaces réservés au golf en zone N.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Na et Nag

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement à l'exception du secteur Nag
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En secteur Nzh:

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,

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

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

Hors cône de vue de Castenec, en secteur Na:

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

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

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :
 - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol,

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

 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal existant à la date d'approbation de la carte communale,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nag:

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions légères et aménagements légers liés et nécessaires à l'exploitation du golf tels qu'abris, sentiers piétons, petits ponts...

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les travaux d'intérêt collectif ou d'intérêt général sous réserve de mesures compensatoires (disposition 2.2.6 du SAGE Blavet)
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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 ou installations autorisées dans la zone.

II. Electricité, téléphone

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, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

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

III. Assainissement

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Les dépendances doivent être implantées à une distance maximale de 20 m

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des dépendances autorisées ne peut dépasser 5 m.

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

Aspect des constructions :

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

Clôtures :

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

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparentes, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques, claustras.

Eléments de paysage : tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

ARTICLE Nh 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules
- toutes les constructions et activités relevant des installations classées ou d'une réglementation sanitaire spécifique, à l'exception des cas visés à l'article Nh 2,
- le changement de destination de hangar et bâtiments d'élevage hors sol pour création de logement, commerces, services,
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- la construction d'éoliennes et de supports d'antennes.

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

En zone Nh

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

ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE Nh 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

II. 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.

III. Electricité, téléphone

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

IV. Assainissement

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

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

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies.

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

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, annexes ou dépendances, lorsqu'elles ne jouxtent pas limites séparatives, doivent être implantées à au moins 1 m de ces limites

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

Il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 100 m²

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

- 5 m à l'égout de toiture,
- 9 m au faîtage

- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture ou au faîtage de la construction qu'elle viendrait juxter.
- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction projetée.

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

Aspect des constructions :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article Nh2 peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

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

Clôtures sur voies

Sont interdits les murs de ciment, parpaings, briques, laissés apparents ainsi que les plaques de béton, les brandes et les lisses ou panneaux plastiques, les grillages non doublés d'une haie et les claustras

Clôtures en limite séparatives

Sont interdits les plaques de béton moulé, les parpaings non enduits.

Eléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Nh 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

ARTICLE Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXE n °1

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement pourront être mutualisées

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
• Habitat collectif : • Habitat individuel • Foyer de personnes âgées • Résidences de tourisme	– 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m² de SHON avec au minimum une place par logement + une place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de SHON – Pour les deux roues, 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment. – 2 places par logement plus 1 place banalisée pour 4 logements ou 3 places sur lot individuel. – 1 place pour 5 logements + stationnement du personnel à prévoir – 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.
• Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-3 du code de l'urbanisme)	- aucune place de stationnement n'est imposée (ou 1 place par logement au maximum)
ACTIVITES	
• Etablissement industriel ou artisanal • Entrepôt • Commerces de : - moins de 150 m² - de 150 à 300 m² de surface de vente - plus de 300 m² de surface de vente • Bureau - services • Hôtel-restaurant	– 30 % de la surface hors œuvre brute – 30 % de la surface hors oeuvre brute – pas de minimum – minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente – maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments commerciaux avec un minimum de 8 ou 10 places pour 100 m² de surface de vente réalisée – 60 % de la surface hors oeuvre nette – 1 place pour 10 m² de salle de restaurant – 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
• Etablissement d'enseignement du 1^{er} degré • Etablissement d'enseignement du 2^{ème} degré* • Etablissement hospitalier et clinique • Piscine - Patinoire* • Stade - Terrain de sports* • Salle de spectacle, de réunions* • Lieu de culte • Cinéma	– 1 place par classe – 2 places par classe* – 100 % de la surface hors oeuvre nette – 50 % de la surface hors oeuvre brute – 10 % de la surface du terrain – 1 place pour 5 personnes assises – 1 place pour 15 personnes assises – 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 hors oeuvre nette

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

Les emplacements réservés sont signalisés.

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

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

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

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

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

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

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

