

Commune de PONT-SCORFF

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 2 juillet 2018

Révision allégée n° 1 approuvée le 29 septembre 2025

Le maire

 Le Maire
Pierrik NEVANNEN



TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	16
CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	23
CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	32
CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UI	40
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU	47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	59
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	71
CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	72
ANNEXES	83
ANNEXE N° 1 : relative à l'application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement	84
ANNEXE N° 2 : ASPECT ARCHITECTURAL (Art. 11)	88
ANNEXE N° 3 : LE TRAITEMENT PAYSAGER DES HAIES PLANTEES OU NON SUR TALUS	90
ANNEXE N° 4 : LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES	92
ANNEXE N° 5 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	96
ANNEXE N° 6 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	97
ANNEXE N° 7 : INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	99

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **PONT-SCORFF**.

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

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

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

b. Se superposent aux règles propres du PLU, 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", et notamment :
 - la **Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)** créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne,
 - le **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** approuvé le 27 août 2003.
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses Décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n°2009-967 du 3 août 2009 et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dit « loi Barnier »,
- les dispositions des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi LAAAF.
- Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie de Bretagne approuvé par arrêté préfectoral du 4 novembre 2013
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 01-12-2003 et de l'arrêté ministériel du 30-05-1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement,
- Le Sage Scorff approuvé le 10 août 2015.

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

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme,
- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des zones de préemption créées au titre des espaces naturels sensibles par délibération du Conseil Général en date du 27 avril 1990 en application des dispositions des articles L.142-3 et R.142-4 du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Le schéma d'assainissement des eaux pluviales
- Le schéma d'assainissement collectif et non collectif
- des espaces soumis à une protection d'architecture.

Article 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU 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 :

- les zones 1AU sont immédiatement constructibles sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

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.

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature des paysages et des sites.

Article 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Article 5 : DEROGATIONS

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

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

Article 6 : DEFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence par exemple le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble.

La hauteur se mesure au faitage pour les toitures à deux pentes (environ 45°) et au sommet pour les autres toitures à pentes ou sans pente.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins 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 et 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 d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique.

Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, dépendances, remise....).

Emprise au sol :

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

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

Surface de plancher :

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

Opération d'aménagement d'ensemble :

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

Article 7 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L 151-23 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation dans les conditions prévues.

La demande de modification d'un élément du paysage, identifié dans le règlement graphique au titre des talus ou haie remarquable à préserver, ne pourra être acceptée que pour des projets dont les demandeurs devront justifier de l'absence d'alternative avérée. Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée par un linéaire équivalent.

Article 8 : PROTECTION DES COURS D'EAU

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, une bande de protection de 10 mètres est indiquée au document graphique en bordure des cours d'eau :

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus ci-dessous :

2. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux, l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Les travaux nécessaires à la restauration et à la mise en valeur du patrimoine local.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.
- Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, régulation des eaux pluviales, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,...).

Article 9 : 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'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes.... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

Article 10 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14, L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine
- article R 111-4 du code de l'urbanisme
- article L 122-1 du code de l'environnement
- article L 322-3 3^{ème} du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

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

Article 11 : ESPACES BOISES

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

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 421-4 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés, non classés en Espace Boisé à Conserver dans le présent document, sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier, notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha d'un seul tenant et quel qu'en soit leur superficie dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

Article 12 : AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Les parcs de stationnements couverts devront être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé ou la conformité aux normes en vigueur attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires ces surfaces seront équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements apte à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle) il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

Article 13 : CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

Article 14 : EAUX PLUVIALES

Un schéma directeur des eaux pluviales a été élaboré sur la commune. Les aménageurs, particuliers et constructeurs devront prendre en compte les dispositions de ce schéma dans la réalisation des projets.

Les surfaces libres de construction (hors chaussée, stationnement ou aménagements) devront être paysagées et favoriser la perméabilisation dans le sol des eaux pluviales.

Les règlements de lotissement devront prévoir la réalisation de puisard ou noue d'infiltration à la parcelle avant tout rejet au réseau collectif ou au fil d'eau de la voie.

Article 15 : EAUX USEES

Un zonage d'assainissement collectif et non collectif a été réalisé sur la commune.

Les aménageurs, particuliers et constructeurs devront prendre en compte les dispositions de ce zonage notamment dans la réalisation des projets sur des secteurs relevant de l'assainissement non collectif.

Article 16 : 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 17 : 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 ».

En application de l'article L 111.14, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

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

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

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

Article 18 : APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

Dans les zones AU de la commune, les opérations de construction de plus de 10 logements et /ou 650 m² de surface de plancher (habitat en collectif ou en individuel) doivent produire au moins 20% de logement locatif social.

Dans les zones AU de la commune, les opérations de construction de plus de 30 logements et / ou 2 500 m² de surface plancher (habitat en collectif ou en individuel) ou de plus de 20 lots libres doivent produire au moins 20% de logements en accession à prix encadré.

Article 19 : ORDURES MENAGERES

Un local fermé, ventilé (haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement peuvent prévoir des points de regroupement correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

Article 20 : PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de la commune

Article 21 : SERVITUDE CANALISATION DE TRANSPORT DE GAZ

Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont

Les établissements recevant du public de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur (IGH) et les Installation Nucléaires de Base nécessitent une analyse de compatibilité de manière obligatoire, conformément aux articles L.555-16 et R.555-30 du Code de l'environnement, dans la zone de dangers graves des ouvrages (voir plan des servitudes annexé au PLU).

GRT gaz doit être informé pour tout projet d'aménagement ou de construction situé dans la zone de dangers significatifs des ouvrages (voir plan des servitudes annexé au PLU).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

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

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

Elle comprend le secteur Ua du centre bourg.

Ce secteur est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

Article Ua.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance 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 ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles 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 (en "garage mort").
- la construction d'annexes 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 la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou

d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Article Ua.3 : CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

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

2. Accès

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

Article Ua.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. Électricité, gaz, télécommunications

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

3. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

Article Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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 doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, les constructions peuvent ne jouxter qu'une des limites séparatives ; à condition que soit assurée la continuité du bâti en bordure de voie.

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

Article Ua.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

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

La hauteur 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 un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

Clôtures :

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie de pierres apparentes pourra atteindre 2 m.

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

Article Ua.12 : AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

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 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

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

Les terrains classés au plan comme espaces bois

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

~~Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Article Ua 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

Article Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

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

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

CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

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

Elle correspond le secteur **Ub** pavillonnaires proche du centre bourg et des entités de constructions de densité significative.

Ce secteur est partiellement compris dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du 29 septembre 1997 du Préfet de Région Bretagne.

Les demandes d'autorisation et occupations des sols sont soumises à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et les prescriptions de la ZPPAUP se superposent avec les règles du règlement écrit du PLU.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'elles sont ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation.

Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhausse

projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Sont notamment applicables, à l'intérieur des ces secteurs, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) figurant dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.

Article Ub.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées ;
- l'édification d'annexes avant la réalisation de la construction principale ;

Article Ub.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES 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.

Article Ub.3 : VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

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

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

Elles doivent comporter une chaussée de 3,50 m de largeur au minimum.

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

Les voies se terminant en impasse doivent permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement mais constituer de véritables espaces publics (places, placettes, cours...).

2. Accès

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

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

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

Article Ub.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. Électricité, gaz, télécommunications

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

3. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

l'opération. Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

~~Article Ub.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

Article Ub.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension 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

Article Ub.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article Ub.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble des parcelles intéressées par l'opération.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques et d'entrepôts ne peut excéder 80% de la superficie totale de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles intéressées par l'opération.

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

Article Ub.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes (environ 45°) et au sommet pour les constructions couvertes par une toiture avec ou sans pente</

autorisation préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Concernant les talus et les haies, se reporter à la règle prévue à l'article 7 des dispositions générales.

Dans les secteurs inclus dans un périmètre de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les règles édictées dans le cahier des prescriptions et de recommandations (Chapitre 3) devront être respectées.

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.

Tout projet de rénovation ou de construction d'habitation pourra utilement s'appuyer sur les principes architecturaux énoncés dans l'annexe N°2 du présent règlement.

Clôtures :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- a) talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir (voir annexe n°3).
- b) grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- c)

Article Ub.12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les surfaces libres de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet et privilégiées pour leur réalisation des matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées ou enherbées, graviers...) afin de favoriser la perméabilité des sols.

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 200 m situé en zone U ou AU et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Article Ub.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces

d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 100 m.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

~~Article Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Article Ub 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'optimisation énergétique du bâtiment.

La récupération des eaux de pluie sur la parcelle pour l'arrosage des espaces verts, voire l'alimentation des sanitaires est privilégiée.

Article Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du

CHAPITRE III : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

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

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

Elle comprend les secteurs :

Uia de Bellerive réservée aux installations industrielles et artisanales comportant des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Uib de Kériaquel et du Nénijo réservée aux installations industrielles et artisanales ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Uic et **Uics** de la zone de Kerjean : **Uic** réservée aux activités de commerce et de services et **Uics** réservé aux activités de commerce, de services et de stockage.

Rappels

A l'intérieur des secteurs

2. Dans la zone Uic :

- les constructions réservées aux activités industrielles ou artisanales sauf les cas visés à l'article Ui 2.

Article Ui.2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 Dans l'ensemble des zones Ui

La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- D'être intégrée au bâtiment principal d'activités
- Et que la surface de plancher affectée au logement n'excède pas 35m².

2 En secteur Uic sont autorisés les constructions réservées aux activités de commerce et de services et en secteur **Uics** les constructions réservées aux activités de commerce, de services et de stockage.

Article Ui.3 : VOIRIE ET ACCES

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Article Ui.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

2. Électricité, gaz, télécommunications

Les branchements aux réseaux des constructions et installations devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage

3. Assainissement

a) Eaux usées

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

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales ruisselées doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvres de poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...) un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.

~~Article Ui.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

Article Ui.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

Le long des autres voies :

- les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
- les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 3 m de la limite de l'emprise des voies.

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

Article Ui.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit à 3 m minimum des limites.

Article Ui.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article Ui.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

IL n'est pas fixé de limitation à l'emprise

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

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales devront présenter des volumes simples. Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peinture de ton clair ou de couleur sombre, à l'exclusion du blanc ou de couleurs criardes.

Clôtures :

Sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, les clôtures éventuelles, en lotissement ou hors lotissement, doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublé de haies végéta

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

Article Ui.13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou

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

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

CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL

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

La zone UL est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif.

Elle comprend la zone UL au nord du bourg

Article UL.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature autres que :

2. Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut être uniquement desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les pistes de défense de la forêt contre l'

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

Les possibilités d'infiltration des eaux à la parcelle sont systématiquement privilégiées au maximum de sa capacité, avant le rejet dans le réseau collecteur dans le respect des débits de fuite du Schéma directeur des eaux pluviales.

Un dispositif de stockage doit être prioritairement réalisé avant tout rejet dans le réseau collecteur.

<

Article UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au faitage ou au sommet est de 14 m.

<

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m, doublé de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

Article UI.

Les surfaces libres (20% de la surface parcellaire) de toute construction, chaussées, installations, terrasses doivent être paysagées pour favoriser la perméabilité des sols.

~~Article UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

Article UI 15 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVA

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs

3. En secteur 1 AUi :

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

