



PLAN LOCAL D'URBANISME SULNIAC

IV. Règlement littéral

Projet arrêté en date du : 28/02/2019	
Enquête publique du 15/06/2019 au 15/07/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du : 21/11/2019	



Sommaire

Sommaire.....	3
Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme.....	5
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	5
Adaptations mineures	6
Reconstruction à l'identique	7
Patrimoine archéologique.....	7
Organisation du règlement du PLU.....	9
Fonctionnement du règlement du PLU.....	10
 Dispositions applicables à l'ensemble des zones.....	 11
Définitions.....	13
Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)	17
Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)	19
Production de logements locatifs sociaux.....	19
Risques et nuisances.....	20
Marges de recul le long des routes départementales (articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone).....	20
Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone).....	21
Secteurs de projets.....	22
Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone).....	22
Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone).....	22
Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone).....	22
Stationnement, desserte par les voies et réseaux	23
Stationnement (article 7 de chaque zone).....	23
Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)	26
Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)	27
Protection et évolution de l'espace rural	30
Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone	30
Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone.....	31

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone).....	32
Eléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.....	33
Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	33
Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	33
Espace boisé à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	34
Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone).....	34
Dispositions applicables à la zone urbaine.....	36
Dispositions applicables au secteur Ua.....	38
Dispositions applicables au secteur Ub	43
Dispositions applicables au secteur Uj.....	48
Dispositions applicables au secteur UL.....	53
Dispositions applicables au secteur Ui.....	57
Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	60
Dispositions applicables au secteur 1AU	62
Dispositions applicables à la zone agricole	66
Dispositions applicables au secteur Aa	68
Dispositions applicables au secteur Ab.....	73
Dispositions applicables au secteur Ai.....	78
Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	81
Dispositions applicables au secteur Na.....	83
Dispositions applicables au secteur NL.....	88
Dispositions applicables au secteur Nf.....	92
Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies.....	95

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sulniac.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à 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 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.

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

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements créés depuis moins de 10 ans,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.
- le règlement de voirie du conseil départemental approuvé le 16 septembre 2016

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il faudra se conforter aux arrêtés municipaux et délibérations du Conseil Municipal relatifs :

- aux périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

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

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

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible)
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.
- favoriser la création architecturale au sens de la loi 77-2 du 3 janvier 1977

Reconstruction à l'identique

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.

Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- **article R.523-1 du Code du patrimoine**

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de 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.523-4 du Code du patrimoine**

Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées, 2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

- **article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)**

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- **article L.522-5 du Code du patrimoine**

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat

dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme

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

Code de l'environnement

- article L.122-1 du Code de l'environnement

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

Organisation du règlement du PLU

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Il se décompose en **trois grandes parties complémentaires**.

La première comprend les dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme.

La deuxième contient les dispositions applicables à l'ensemble des zones. Elle comprend notamment les règles liées aux prescriptions apparaissant sur le document graphique du règlement.

La troisième comprend les règles spécifiques à chaque zone et secteur définis sur le document graphique selon les quatre types prévus par le code de l'urbanisme : zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières. Le PLU définit les zones et secteurs suivants :

LES ZONES URBAINES (U)

Ua : Secteur urbain central

Il correspond à la centralité du bourg et du Gorvello, accessible et qui offre une certaine mixité fonctionnelle.

Ub : Secteur urbaine résidentiel

Il correspond à l'extension de la centralité, au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat.

Uj : Secteur périphérique éloigné de la centralité, de faible densité

Il correspond à l'espace urbanisé de Keravello Les Pins, peu dense et éloigné de la centralité.

Ul : Secteur d'équipements et de services

Il correspond à des secteurs urbanisés spécifiques dédiés pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui : Secteur d'activités mixte

Il correspond à une zone économique mixte pour l'accueil d'activités variées. Il a vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et tertiaires, et notamment des structures qui ne peuvent s'implanter dans la centralité ou dans le tissu aggloméré.

LES ZONES A URBANISER

1AU : Secteur à urbaniser à court terme

Il correspond à un secteur de développement ou de renouvellement urbain au sein ou à proximité du tissu aggloméré à vocation principale d'habitat. Une fois urbanisé, le secteur pourra être zoné en Ub.

LES ZONES AGRICOLES

Aa : Secteur agricole

Il comprend l'ensemble des secteurs dédiés aux activités agricoles et autorisant les nouveaux bâtiments agricoles.

Ab : Secteur agricole strict

Il comprend les espaces agricoles non destinés à accueillir des bâtiments agricoles, car situés à proximité de l'agglomération du bourg.

Ai : STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation d'activités économiques

Il comprend les espaces accueillant des activités autres qu'agricoles en secteur à dominante agricole.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Na : Secteur naturel

Il correspond à des espaces à dominante naturelle

Nf : Secteur naturel à dominante de forêt

Il correspond aux secteurs accueillant les principaux boisements de la commune.

NL : Secteur naturel de loisirs

Il correspond aux secteurs naturels pouvant éventuellement accueillir des constructions et des installations légères pour des activités touristiques et/ou de loisirs.

Fonctionnement du règlement du PLU

Pour savoir quelles sont les règles applicables sur une parcelle ou, il faut commencer par la localiser sur le document graphique et identifier :

- La ou les zones dans lesquelles elle se situent
- Les autres prescriptions éventuelles (Espace boisé classé, emplacement réservé, etc.).

- La présence éventuelle d'un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU)

Il faut ensuite rechercher les règles correspondantes dans le présent règlement écrit :

- Les dispositions applicables à toutes les zones.
- Les dispositions applicables à la zone correspondante
- Les dispositions liées aux éventuelles prescriptions

Par ailleurs, devront également être consultés :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU) correspondant au secteur dans lequel s'inscrit la parcelle le cas échéant.
- Le plan des servitudes dans les annexes du PLU afin de vérifier que la parcelle n'est pas concernée par l'une d'entre elles.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

L'ensemble du présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sulniac.

Définitions

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Ces termes sont repris ci-après et sont complétés par d'autres définitions permettant la compréhension et l'application du présent règlement.

Lorsque la définition est directement issue du lexique national, son intitulé le précise.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise de la voirie, qu'elle soit publique ou privée, et les propriétés riveraines.

Aménagement global

Les zones urbaines (U) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du périmètre, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées en une fois, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.

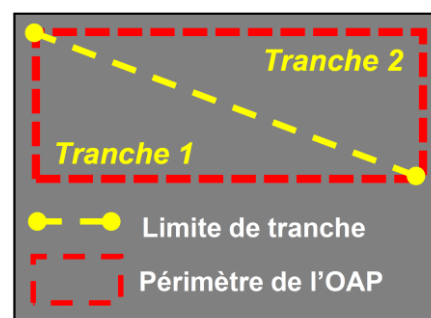
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat. Tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

Sauf indication contraire, il n'y a pas d'ordre imposé pour l'urbanisation des tranches.

Annexe (Lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux



constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Un attique est un volume parallélépipédique rectangle correspondant au dernier étage d'une construction, de proportion plus large que haute, édifié avec un retrait significatif par rapport au plan de façade.

Bâtiment (Lexique national de l'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient de pleine terre

Pourcentage de l'unité foncière à ne pas imperméabiliser (devant rester en pleine terre : enherbée, plantée ou bêchée).

Construction (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante (Lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors (voir détail des destinations et sous-destinations ci-après).

Emprise au sol (Lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à 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.

Extension (Lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade (Lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous

les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Le nu des façades se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Gabarit (Lexique national de l'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation Légère de Loisirs (Art. R111-34 du code de l'urbanisme)

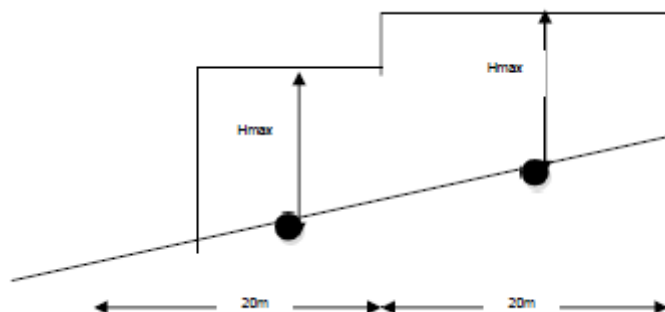
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence d'altitude entre son point le plus haut et un point de référence. Ce point de référence est la moyenne des cotes de terrain naturel situées aux angles de la construction projetée.

Pour les constructions ayant des linéaires de façades importants, le point de référence sera mesuré par tronçons de 20 mètres de façade pour prendre en compte les pentes existantes.

La définition est illustrée par le schéma suivant :



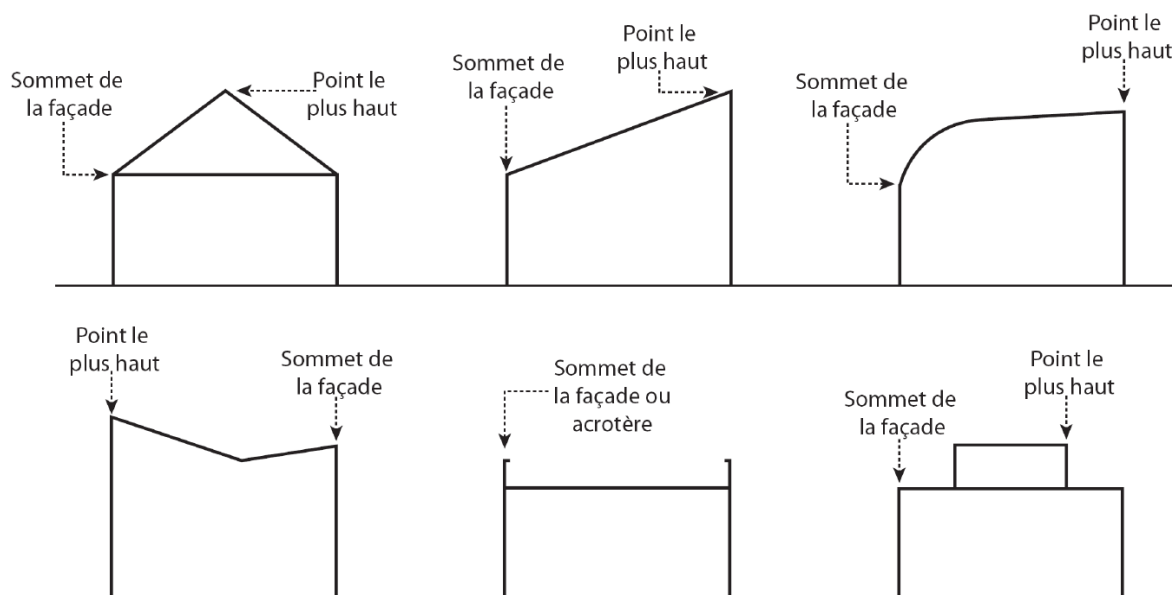
La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique, au sommet de la toiture monopente, ... Les schémas ci-après illustrent la règle. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur au sommet de la façade

Afin d'encadrer plus finement les gabarits des constructions, le règlement définit de manière complémentaire à la hauteur au point le plus haut, une hauteur au sommet de la façade. Celle-ci correspond à la mesure verticale, prise au nu de la façade (hors façade de pignon) entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (jonction avec un rampant, correspondant généralement à

la gouttière pour des toitures à pentes, ou sommet de la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente).



Limite d'emprise publique et de voie

La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou une voie privée. Dans le cas où un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une voie, d'un carrefour ou d'une place, la limite de l'emplacement réservé doit être considérée comme limite de l'emprise publique ou de la voie.

Limites séparatives (Lexique national de l'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ouvrage du Réseau Public de Transport d'Electricité

Il s'agit des infrastructures électriques à haute et très haute tension développées, exploitées et maintenues par l'opérateur RTE. Ils relèvent pour l'application du présent règlement de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et sont considérés comme n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ils sont donc autorisés dans l'ensemble des zones du règlement.

Recul ou retrait des constructions

Le recul (ou retrait) est la distance séparant le projet de construction des voies et emprises publiques et privées ou des limites séparatives,

voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

La notion de recul ou retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux rampes d'accès, ni aux éventuels éléments de construction en saillie de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...)

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques, les voies et les autres propriétés contigües.

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques (Lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, quel que soit son statut (publique ou privée), et qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations (articles 1 et 2 de chaque zone)

L'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme précise les 5 différentes destinations des constructions possibles et l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme fixe la liste des différentes sous-destinations possibles.

Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création, y compris lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est nécessaire.

Les articles 1 et 2 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à conditions et interdites. Ces dispositions sont résumées sur la première page du règlement de chaque zone sous la forme d'un tableau où suivant que le

pictogramme est colorisé, monochrome ou en transparence, la sous-destination est autorisée, soumise à condition ou interdite.

Destinations	Sous-destinations :	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est autorisée à conditions	Pictogramme d'illustration lorsque la sous-destination est interdite
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			
	- Exploitation forestière			
Habitation	- Logement			
	- Hébergement			
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail,			
	- Restauration,			
	- Commerce de gros,			
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,			
	- Hébergement hôtelier et touristique,			
	- Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,			
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,			
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,			
	- Salles d'art et de spectacles,			
	- Équipements sportifs,			
	- Autres équipements recevant du public			
	- Centre de congrès et d'exposition			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,			
	- Entrepôt,			
	- Bureau,			
	- Centre de congrès et d'exposition			

Linéaires commerciaux protégés (articles 1 et 2 de chaque zone)

Le long des linéaires commerciaux repérés au titre du L151-16 sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il pourra cependant être autorisé dans le cas d'une impossibilité technico-économique à adapter le local aux exigences actuelles (accessibilité en particulier), et/ou dans le cas d'un transfert de l'activité dans un autre local plus adapté du centre-bourg.

Production de logements locatifs sociaux

Les programmes de logements comportant au moins 15 logements doivent, sauf dispositions contraires définies dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, proposer :

- ➔ pour les permis de construire d'immeubles collectifs ou intermédiaires, et les permis groupés : une surface de plancher équivalente à au moins 20% du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH,
- ➔ pour les permis d'aménager : un nombre de logements correspondant à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements locatifs sociaux, en lien avec le PLH.

Dans le cas d'une opération mixte, comportant à la fois des logements et des surfaces affectées à d'autres usages (bureaux, commerces) :

- ➔ Cas du permis de construire des immeubles collectifs ou intermédiaires, et des permis groupés : la surface de plancher à affecter au logement locatif social sera mesurée au prorata de la surface de plancher affectée au logement dans l'opération,
- ➔ Cas du permis d'aménager : le nombre de lots à affecter au logement locatif social sera mesuré au prorata du nombre de lots affectés au logement dans l'opération.

Risques et nuisances

Marges de recul le long des routes départementales

(articles 1, 2, 4 et 8 de chaque zone)

La commune est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le règlement départemental de voirie fixe des orientations afin de protéger le réseau routier départemental, ainsi que les habitations des nuisances sonores et vibrations. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 4 et 8 du règlement de la zone.



Création d'accès :

La création de nouveaux accès débouchant sur les RD peut être interdite hors agglomération, ou conditionnée au respect des conditions de visibilité et de sécurité.

Marges de reculs à respecter :

Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Hors agglomération, dans les noyaux bâtis, les constructions doivent respecter une marge de recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD, 20m dans certains secteurs.

En agglomération, aucun recul n'est applicable le long des RD.

Les marges de recul sont intégrées au document graphique du règlement.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement et que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

L'implantation des réseaux d'intérêt public est autorisée dans les marges de recul.

Clôtures aux abords des routes départementales :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de voie départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

Recul à respecter autour des bâtiments agricoles engendrant un périmètre sanitaire en application du principe de réciprocité (articles 1 et 2 de chaque zone)

Les constructions à destination d'habitat ou d'hébergement hôtelier doivent respecter un recul minimal de 100 mètres vis-à-vis des constructions agricoles engendrant un périmètre sanitaire (y compris lorsque ce périmètre actuel est inférieur). Ce recul peut être réduit si une construction à usage d'habitation existante (hors logement de fonction agricole) est présente entre la construction projetée et le bâtiment engendrant un périmètre sanitaire. La règle ne s'applique pas pour des extensions et des annexes d'habitations existantes.

Secteurs de projets

Emplacements réservés (articles 1, 2 et 4 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant au tableau de synthèse ci-dessous et indiqué sur le document graphique du règlement.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé.



Numéro	Bénéficiaire	Objet	Surface (m²)
1	Conseil Départemental	Rectification de la RD 7 au Gorvello	31 182
2	Commune	Recalibrage de voirie et/ou aménagement de cheminement doux	148 786
3	Commune	Extension et contournement du cimetière du Gorvello	4 378
4	Commune	Aménagement de cheminements piétons	10 312

Secteur de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (articles 1, 2 de chaque zone)

Au sein des secteurs de projet faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, tout projet doit être compatible avec les dispositions du secteur d'OAP correspondant, et les occupations et utilisations du sol ne peuvent avoir pour effet de compromettre la réalisation à terme du parti d'aménagement défini.

La pièce 3 du dossier de PLU précise les dispositions applicables.



Périmètre de centralité commerciale (articles 1, 2 de chaque zone)

Le Plan Local d'Urbanisme définit un périmètre de centralité commerciale. Pour être autorisé, un commerce doit être situé dans ce périmètre. Il convient de se reporter à l'article 1 de chaque zone pour savoir quels commerces peuvent être autorisés zone par zone, au sein de ce périmètre de centralité commerciale.



Stationnement, desserte par les voies et réseaux

Stationnement (article 7 de chaque zone)

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas précisée dans ce qui suit, le projet devra prévoir des espaces de stationnement de nature et de taille cohérente avec son importance et sa fréquentation.

Lorsqu'une construction présente des locaux répondant à des sous-destinations différentes (hors locaux accessoires), les obligations sont calculées pour chaque local et se cumulent.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12.5 m², il est exigé :

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Exploitation agricole et forestière		- Exploitation agricole	Selon les besoins du projet
		- Exploitation forestière	Selon les besoins du projet
Habitation		- Logement	<u>Logement individuel</u> : 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements (en opération d'aménagement d'ensemble) <u>Logement collectif</u> : une place par tranche entamée de 60m² de surface habitable avec un minimum d'une place par logement, plus une place banalisée pour 4 logements 1 place par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU)
		- Hébergement	1 place par place d'hébergement 1 place pour 3 places d'hébergements en EHPAD
		- Restauration,	1 place par fraction complète de 30m ²
Commerce et activités de service		- Artisanat et commerce de détail,	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
		- Restauration,	1 place par fraction complète de 30m ²
		- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
		- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ² (en zone Ua, uniquement à partir de 300m ² de surface de plancher)
		- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place par fraction complète de 30m ²
		- Cinéma	Selon les besoins du projet

Destinations	Sous-destinations :		Nombre de places de stationnement minimal à prévoir
Équipements d'intérêt collectif et services publics		- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
		- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
		- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
		- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
		- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		- Industrie,	Selon les besoins du projet
		- Entrepôt,	Selon les besoins du projet
		- Bureau,	1 place par fraction complète de 40m ²
		- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement de destination et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération ;
- le nombre de places exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m du premier et le constructeur devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dimensions des stationnements et places PMR

Les dimensions des places, des places handicapés et le pourcentage de places handicapés sont fixées ci-après.

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

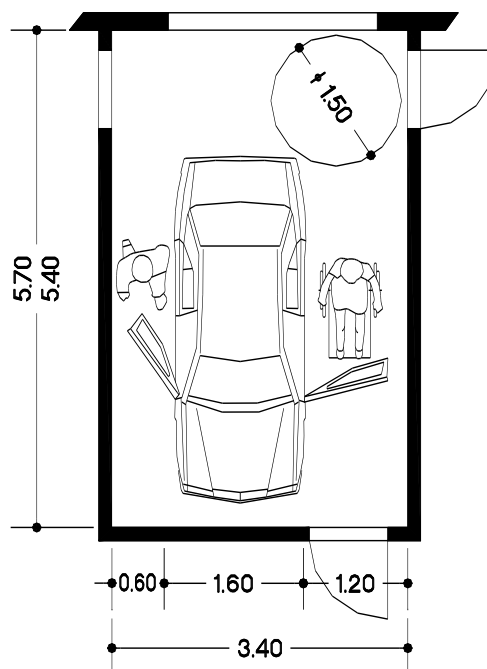
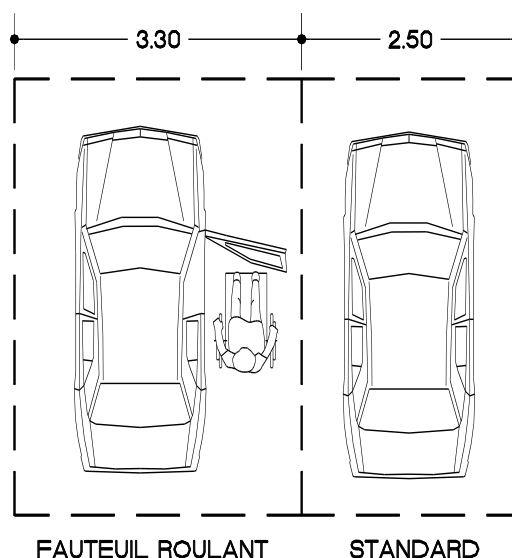
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

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.



Alimentation des véhicules électriques ou hybrides

En matière d'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides, des obligations s'appliquent aux projets de constructions neuves à usage principal d'habitation et comprenant au moins deux logements. Il conviendra de se référer aux articles R 111-14-2 à R 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Stationnement des cycles

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R 111-14-4 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. La règle nationale est définie par l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R 111-14-2 à R 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

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

Desserte par les voies publiques ou privées (article 8 de chaque zone)

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La desserte d'une propriété bâtie subdivisée doit être assurée par l'entrée préexistante ou une nouvelle entrée commune, sauf dans le cas d'impossibilité technique justifiée, ou de desserte possible par une autre voie.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse desservant plusieurs logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et si nécessaire à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts de déchets ménagers liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Desserte par les réseaux (article 9 de chaque zone)

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. A titre exceptionnel, le raccordement à un puits ou un forage est autorisé sous réserve que les conditions d'hygiène et de sécurité incendie soient conformes à la nature des aménagements / constructions projetées (utilisation non domestique notamment). Dans le cas d'une double alimentation (réseau / puit privé) une déconnexion totale des réseaux doit être mise en place.

Assainissement - Eaux usées

Les aménagements nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions devront se conformer au zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation générant des eaux usées et implantée à l'intérieur du périmètre de zonage d'assainissement collectif tel que défini en annexe sanitaire.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, c'est-à-dire pour l'installation et les constructions situées hors périmètre de zonage d'assainissement collectif ou lorsque le réseau collectif d'assainissement ne dessert pas la parcelle, 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 alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif favorisant l'infiltration par le sol en place ou reconstitué, charge au service assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.

En particulier, en l'absence de traitement par épandage souterrain ou d'infiltration des eaux traitées dans le sol assurant une dispersion efficace des effluents, le rejet au fossé ou milieu hydraulique superficiel pourra n'être autorisé que pour la réhabilitation de bâti existant.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées.

L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique, etc.)

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, devront être dissimulés en souterrain à la charge du pétitionnaire, ou en cas d'impossibilité selon la technique définie par le distributeur. Les coffrets devront être intégrés à la construction ou dans la clôture. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Protection et évolution de l'espace rural

Bâtiment patrimonial à protéger et pouvant faire l'objet d'un changement de destination (articles 1, 2 et 5 de chaque zone

Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du CU

Les bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. Elle n'est envisageable que pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial. Elle est alors accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure choisie du tissu urbain du secteur considéré.

Interventions sur les édifices et éléments repérés

En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien. Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

Conditions pour le changement de destination en zone A et N

Au sein de la zone A et N, le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique et hôtelier, la restauration, les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans les conditions suivantes :

- Que le changement de destination permette de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale
- Que les bâtiments concernés soient implantés à plus de 100 m des bâtiments d'élevage générant un périmètre sanitaire.
- Que les bâtiments concernés disposent de conditions d'accès satisfaisantes au réseau de voirie public (sécurité routière),



en particulier au niveau des routes départementales. Lorsqu'un problème de sécurité a déjà été identifié par les services du Département, il est précisé dans la fiche correspondant au bâtiment.

- Que l'assainissement soit réalisable dans des conditions satisfaisantes pour l'environnement et que le raccordement aux différents réseaux publics nécessaires soit aisé
- Que la surface de plancher ou l'emprise au sol du bâtiment existant repéré soit supérieur ou égal à 40 m²

Il est rappelé que conformément au L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

Le respect des différents critères énoncés est donc une condition nécessaire au changement de destination mais ne constitue pas une garantie d'obtention de l'autorisation auprès de la commission concernée.

Liste des parcelles accueillant un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination (donnée à titre informatif, seul le règlement graphique faisant foi) :

YB15	ZD83	ZO6
YB27	ZE17	ZO33
ZA73	ZE20	ZO39
ZA118	ZE28	ZR43
ZA122	ZH19	ZS7
ZB3	ZH45	ZT5
ZB5	ZI14	ZT100
ZB66	ZI17	ZT143
ZC35	ZI23	ZT213
ZC52	ZI41	ZT219
ZC77	ZI151	ZV39
ZC106	ZI168	ZW43
ZC110	ZI74	ZW49
ZC115	ZI93	ZW9
ZC120	ZK32	ZW20
ZC143	ZK59	ZX81
ZD24	ZK69	ZX84

Petit patrimoine à protéger (articles 1, 2 et 5 de chaque zone

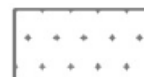
Les calvaires et autres éléments du petit patrimoine communal identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.



La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

Entité archéologique à prendre en compte dans l'aménagement (articles 1, 2 de chaque zone)

Le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.



Éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Cours d'eau et berges à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement (cf. ci-après) et dans tous les cas observer un recul minimal de 25 mètres par rapport aux cours d'eau non busés et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif

Zone humide à préserver (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les secteurs identifiés au document graphique du règlement comme « zone humide à préserver » font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A ce titre, en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide (postes d'observations, platelages, ...)

Sont également interdits :

- Le stockage à l'air libre ;
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets, ... ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

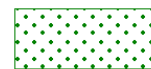
L'objectif est de conserver le caractère humide de la zone.

Espace boisé à protéger (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être globalement protégés.

Les prescriptions permettant cette protection sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les espaces boisés repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble du boisement concerné.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages et opérations d'entretien nécessaires au maintien du bois ou à sa régénération, ainsi que pour des raisons de sûreté, les coupes et élagages nécessaires aux abords des ouvrages RTE
- Le défrichement total ou partiel d'un boisement repéré peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage. Une replantation des surfaces sur la même unité foncière pourra être envisagée à titre de compensation.



Haie ou arbre à protéger pour sa valeur écologique et/ou paysagère (articles 1, 2 et 6 de chaque zone)

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique du règlement, doivent être préservés.

Les prescriptions permettant la préservation des haies et espaces paysagers à préserver sont les suivantes :

- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les éléments repérés au document graphique du règlement, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés.
- Les occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Ne sont pas soumis à déclaration préalable les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération.
- L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.
- Chaque arbre, bois ou haie abattu peut être remplacé par des plantations. Ces dernières pourront être recommandées par les services de la commune et dans un rapport 1 pour 1 pour chaque unité foncière considérée. Les



replantations sont préférées en continuité du maillage bocager existant.

- En cas d'abattage autorisé, des mesures compensatoires complémentaires peuvent être exigées, comme la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur un linéaire

Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter.

La zone Urbaine est constituée de 6 secteurs (Ua, Ub, Ue, Ui, Uj et Ul) dont les indices de référence renvoient aux documents graphiques du règlement.

Secteur Ua

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ua** correspond à l'espace de centralité du bourg de Sulniac et du village du Gorvello. Il coïncide avec le cœur de l'agglomération et cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec ces espaces.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect multifonctionnel associant de nombreuses activités et la fonction résidentielle,
- Accueillir des opérations de renouvellement urbain assurant la poursuite de l'intensité urbaine du centre ancien, notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière							
Habitation							
Commerce et activités de service							
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire							

Dispositions applicables au secteur Ua

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ua1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs qui seraient incompatibles avec les articles Ua4 à Ua9
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre : Les commerces de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'industrie, et l'entrepôt.
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre

d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par une servitude de périmètre d'attente :

Dans les secteurs couverts par une servitude de périmètre d'attente en application de l'article L151-41°5 du code de l'urbanisme, sont autorisés uniquement, dans l'attente de la levée de la servitude :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- L'extension et les annexes des constructions principales existantes dans la limite cumulée de 30m² d'emprise au sol.

La servitude de périmètre d'attente sera levée par modification ou modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans les 5 ans suivant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article Ua3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Sans objet

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de la façade et 11 m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

Article Ua5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive (essences précisées en annexe).
- Haie arbustive (essences précisées en annexe), pouvant être doublée d'un grillage situé en retrait de la haie

En limites séparatives sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m.
- Les plaques de béton moulé, à l'exception des soubassements (jusqu'à 40cm)
- Les géotextiles
- Les claustras, dans une bande d'au moins 5m mesurée à partir de la limite de la voie (chaussée et trottoir ou accotement)

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article Ua6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Ua7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux**Article Ua8 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ua9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

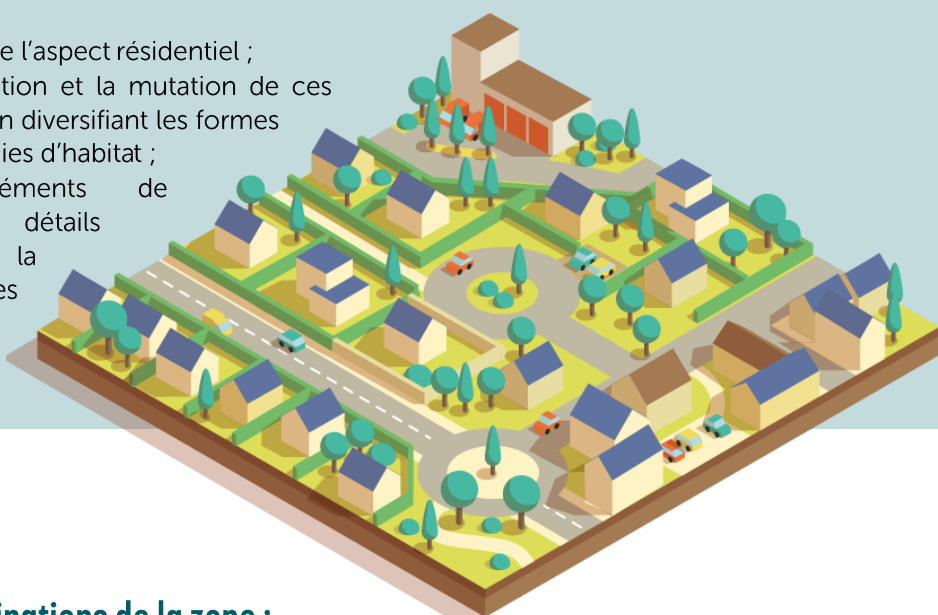
Secteur Ub

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ub correspond à l'espace aggloméré de Sulniac (bourg, Coët Ruel, Le Gorvello). C'est un espace urbanisé à vocation principale d'habitat, et de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre la densification et la mutation de ces espaces notamment en diversifiant les formes urbaines et les typologies d'habitat ;
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Équipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ub

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ub1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs qui seraient incompatibles avec les articles Ub4 à Ub9
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre : Les commerces de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'industrie, et l'entrepôt.
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, téléphonie, etc.).

Article Ub3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1m vis-à-vis de ces limites.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m au sommet de la façade et 11m au point le plus haut.

Les équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

Article Ub5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive (essences précisées en annexe).
- Haie arbustive (essences précisées en annexe), pouvant être doublée d'un grillage situé en retrait de la haie

En limites séparatives sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m.
- Les plaques de béton moulé, à l'exception des soubassements (jusqu'à 40cm)
- Les géotextiles
- Les claustras, dans une bande d'au moins 5m mesurée à partir de la limite de la voie (chaussée et trottoir ou accotement)

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article Ub6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Ub7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ub8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ub9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Secteur Uj

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Uj correspond à l'espace urbanisé peu dense et éloigné de la centralité de Keravello Les Pins. Il n'a pas vocation à se densifier fortement ou à accentuer une forme de mixité fonctionnelle. Son renforcement doit être maîtrisé.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Permettre une densification maîtrisée de ces espaces
- Préserver les éléments de patrimoine, les détails architecturaux et la qualité des espaces publics contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Uj

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uj1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerces et activités de services, à l'exception de l'hébergement hôtelier et touristique
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs qui seraient incompatibles avec les articles Uj4 à Uj9
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition d'être compatible avec les espaces à vocation principale d'habitat.
- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre : les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Uj3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades ou en partie des constructions peut être édifié à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1m vis-à-vis de ces limites.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.
- Lorsqu'il s'agit d'annexes

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 15% de l'unité foncière constituée à la date d'approbation du PLU. Toutefois, pour les unités foncières constituées à la date d'approbation du PLU dont les constructions ont déjà atteint ce CES à la date d'approbation du présent PLU, il pourra être autorisé :

- une extension de 30 % ou 50m² d'emprise au sol maximum, au plus favorable, par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 35m², (une surface supérieure demeure possible en utilisant l'emprise au sol permise pour l'extension ou les autres types d'annexes).

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 50%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 5 m au sommet de la façade et 9 m au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient jouxter.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

Article Uj5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive (essences précisées en annexe).
- Haie arbustive (essences précisées en annexe), pouvant être doublée d'un grillage situé en retrait de la haie

En limites séparatives sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m.
- Les plaques de béton moulé, à l'exception des soubassements (jusqu'à 40cm)
- Les géotextiles
- Les claustras, dans une bande d'au moins 5m mesurée à partir de la limite de la voie (chaussée et trottoir ou accotement)

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article Uj6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Uj7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux**Article Uj8 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Uj9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

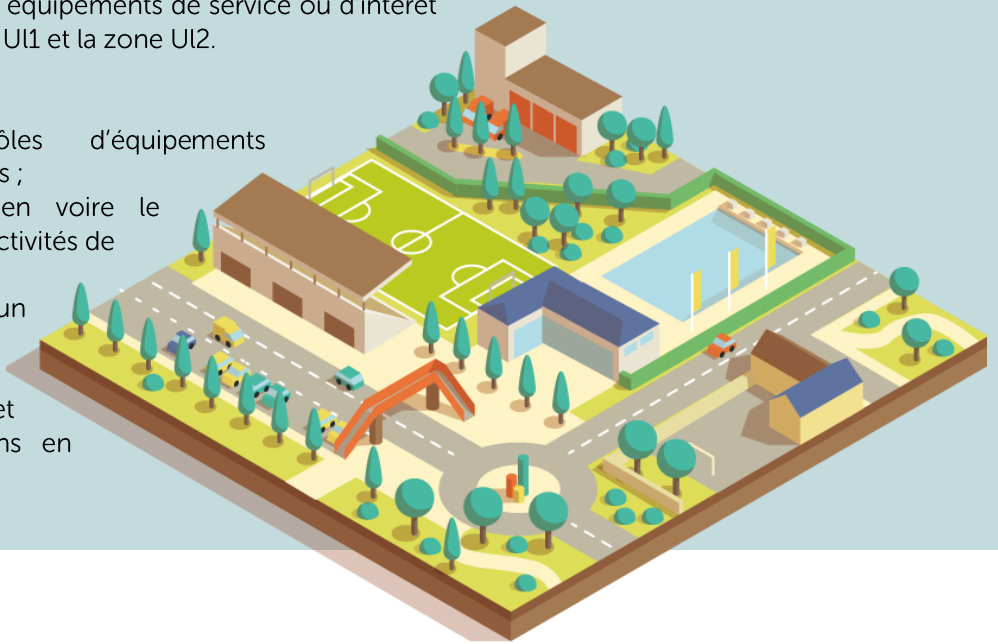
Secteur UI

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur UI** correspond aux espaces destinés à recevoir des constructions, installations ou équipements de service ou d'intérêt collectif. On distingue la zone UI1 et la zone UI2.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser des pôles d'équipements accessibles et attractifs ;
- Permettre le maintien voire le développement des activités de loisirs
- Permettre un développement de nouveaux équipements et répondre aux besoins en matière de services.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur UL

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article UL1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation dominante de la zone
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être réalisés en zone UL1
- Restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements sportifs, sous réserve d'être réalisés en zone UL2.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article UL3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est libre en UI1. Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60% en UI2.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au point le plus haut.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, les constructions autorisées pourront atteindre la hauteur au sommet de la façade ou au point le plus haut de la construction voisine qu'elles viendraient joindre.

Un dépassement de ces hauteurs est autorisé pour les extensions de construction existante ne respectant pas ces règles sous réserve que la hauteur des extensions n'excède pas la hauteur au sommet de la façade et au point le plus haut de la construction étendue.

Article UI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Sans objet

Annexes

Les annexes devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Article UI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article UI7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux**Article UI8 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article UI9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Secteur Ui

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ui** correspond à des espaces urbanisés à vocation économique.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles sur la commune ;
- Développer des activités artisanales, commerciales, tertiaires et industrielles et favoriser leur intégration avec les autres activités et milieux sur le territoire ;



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ui

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ui1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation artisanale et d'industrie légère dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ui3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 80%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 10%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article Ui5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs, en évitant l'emploi de teintes vives ou blanches, et les matériaux de finition brillante ou réfléchissante.
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
- Une présentation du projet dans le bâti existant (photo, croquis, élévations, perspectives, etc....).

Clôtures

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

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe).

Article Ui6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement doivent être paysagées à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de terrain.

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Ui7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ui8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ui9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux développements de l'urbanisation en extension.

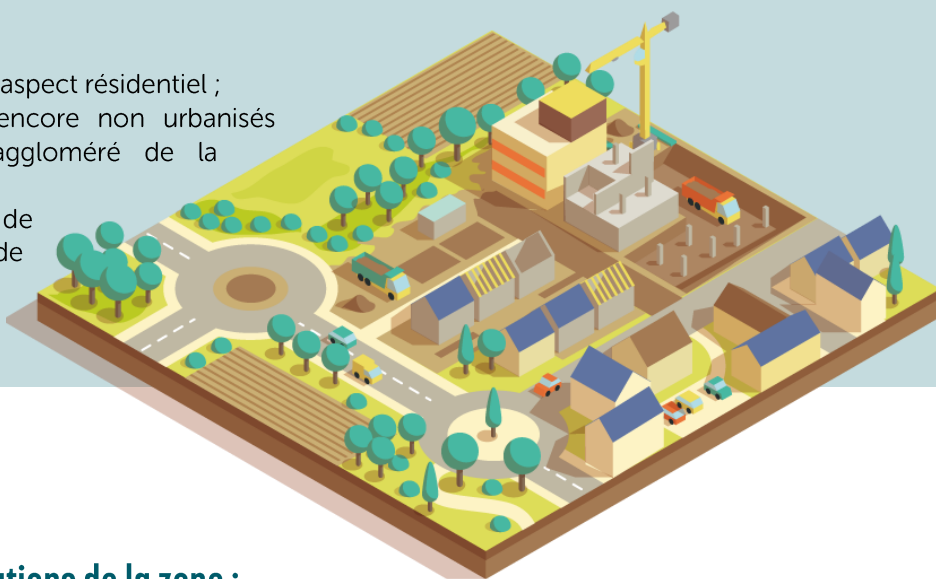
Secteur 1AU

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur 1AU** correspond aux secteurs de développement de l'urbanisation à court terme en extension de l'espace aggloméré de Sulniac. Ce sont des secteurs à vocation principale d'habitat et/ou pour l'installation de services et d'équipements compatibles avec l'habitat.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien de l'aspect résidentiel ;
- Combler des espaces encore non urbanisés situés dans le tissu aggloméré de la commune ;
- Organiser l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur 1AU

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AU1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs qui seraient incompatibles avec les articles 1AU4 à 1AU9
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve que l'activité soit compatible avec l'habitat, et à condition que les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage soient mises en œuvre : les commerces de gros, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Sous réserve d'être situées dans le périmètre de centralité commerciale : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Conditions d'aménagement des secteurs couverts par des OAP :

Lorsqu'un secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, ces dernières seront à respecter et le secteur concerné devra faire l'objet d'un aménagement global dans le cadre d'opération d'ensemble par tranches identifiées dans l'OAP, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.).

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions devront respecter un recul d'au moins 1 mètre vis-à-vis de ces limites.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie. Il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites. Les dispositions relatives aux limites séparatives s'appliqueront alors en substitution sur les autres.
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement collectif d'intérêt général.

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60%.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de la façade et 12 m au point le plus haut.

La hauteur des équipements collectifs d'intérêt général n'est pas limitée.

Article 1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m et seuls les types de clôtures suivants sont autorisés :

- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive (essences précisées en annexe).
- Haie arbustive (essences précisées en annexe), pouvant être doublée d'un grillage situé en retrait de la haie

En limites séparatives sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00m.
- Les plaques de béton moulé, à l'exception des soubassements (jusqu'à 40cm)
- Les géotextiles
- Les claustras, dans une bande d'au moins 5m mesurée à partir de la limite de la voie (chaussée et trottoir ou accotement)

Article 1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 1AU7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article 1AU8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article 1AU9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone agricole

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

Elle comprend les secteurs :

- Aa, délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles où toute construction et installation est interdite,
- Ai délimitant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) destinés à permettre l'extension de bâtiments d'activités isolés.

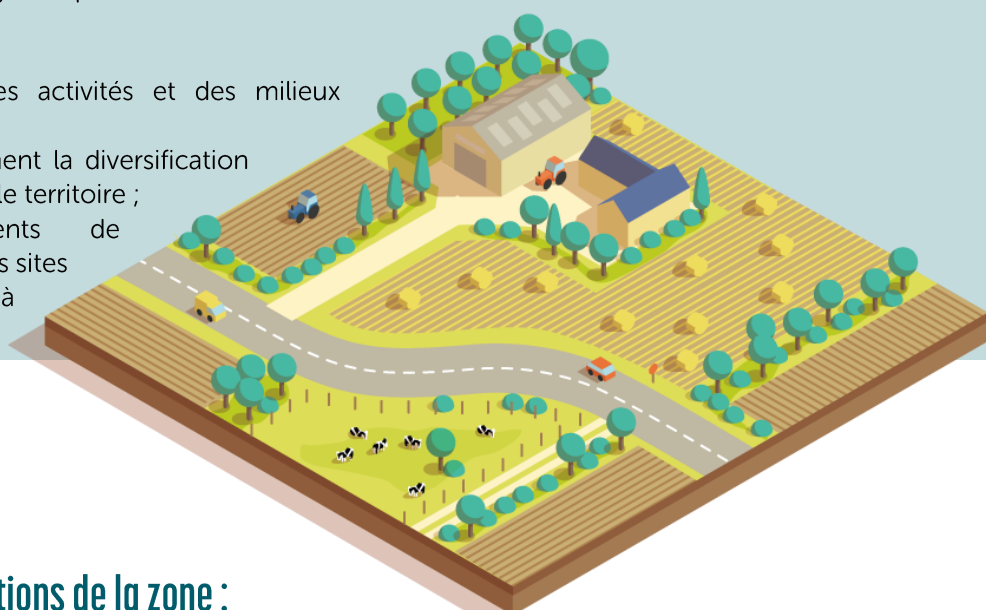
Secteur Aa

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Aa** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation d'accueillir les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonction, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Aa

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Aa1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et service publics, à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs ou yourtes ne respectant pas le présent règlement (emprise au sol, hauteur, aspect, implantation, ...)
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles :
 - o L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation. En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires).
 - o Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).
 - o Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - o Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exception des constructions et installations photovoltaïques au sol. Toutefois cette exception ne s'applique pas aux anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été prévue par arrêté préfectoral.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- 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.
- Artisanat et commerce de détail, et restauration sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Aa3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Aa4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Constructions agricoles

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation agricole. Cette règle ne

s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cependant, les abris pour animaux peuvent être implantés à une distance supérieure sous réserve que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les piscines enterrées peuvent également être implantées à une distance supérieure sous réserve de ne pas accroître les nuisances sonores pour les constructions voisines.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé :

- une extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'ilot de propriété
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 35m² située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 5 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut. Toutefois, l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment jouté.

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

Article Aa5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser :
 - o 1,80m lorsqu'elles sont constituées de haies arbustives d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage
 - o 1,50m lorsqu'elles sont constituées d'un muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe).
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

Article Aa6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Aa7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux**Article Aa8 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Aa9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

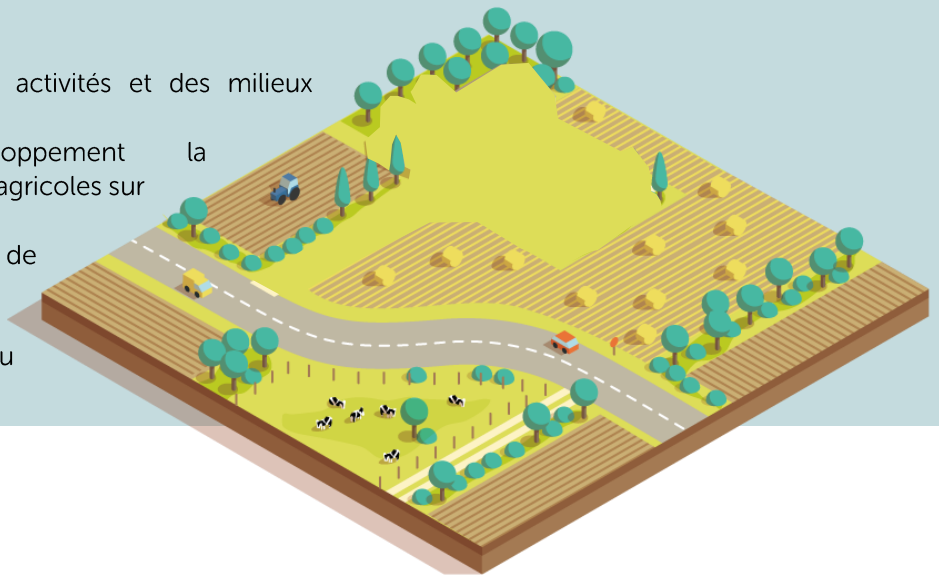
Secteur Ab

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ab** est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser. Cette zone a pour vocation de permettre l'exploitation agricole sans création de nouveaux bâtiments. Les habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles
- Permettre le développement la diversification des activités agricoles sur le territoire ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ab

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ab1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma
- Equipements d'intérêt collectif et service publics, à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'exploitation agricole et forestière sous réserve de ne pas construire de nouveaux bâtiments ni d'étendre des bâtiments existants.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à l'exception des constructions et installations photovoltaïques au sol. Toutefois cette exception ne s'applique pas aux anciennes carrières pour lesquelles la remise en état agricole n'a pas été prévue par arrêté préfectoral.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- 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.
- Artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une diversification des activités d'une exploitation agricole, sans création de nouveau bâtiment.
- Les abris simples pour animaux à condition d'être démontables.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un

dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation agricole dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ab3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ab4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cependant, les abris pour animaux peuvent être implantés à une distance supérieure sous réserve que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les piscines enterrées peuvent également être implantées à une distance supérieure sous réserve de ne pas accroître les nuisances sonores pour les constructions voisines.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé :

- une extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'ilot de propriété

- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 35m² située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 5 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut. Toutefois, l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment jouté.

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

Article Ab5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser :
 - o 1,80m lorsqu'elles sont constituées de haies arbustives d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage
 - o 1,50m lorsqu'elles sont constituées d'un muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe).
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

Article Ab6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Ab7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ab8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ab9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Secteur Ai

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Ai** est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) accueillant des activités économiques non agricoles au sein d'un espace à dominante agricole. Les activités existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées.

Ce secteur a vocation à :

- Permettre le développement et l'extension des bâtiments accueillant des activités déjà installées à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Ai

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ai1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec l'implantation au sein des espaces agricoles
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol d'une construction existante sans changement de destination.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés

- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Ai3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ai4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale de l'extension est limitée à la hauteur au point le plus haut du bâtiment étendu (ou jouté).

Article Ai5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

L'emploi de clôtures en béton moulé est interdit.

Le rehaussement de mur de moellon avec des parpaings est interdit.

L'utilisation des brandes est interdite.

Article Ai6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

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

Coefficient d'imperméabilisation

Sans objet

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Ai7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Ai8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Ai9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

La zone N, ou zone naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- Na, délimitant les parties du territoire peu artificialisées essentiellement composées d'espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, paysages et de l'intérêt écologique des milieux naturels.
- Nl, délimitant les espaces naturels partiellement ou totalement artificialisés à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs ou encore pour des campings ou autres types d'hébergements touristiques de plein air
- Nf délimitant les espaces naturels de forêt correspondant aux principaux boisements de la commune.

Secteur Na

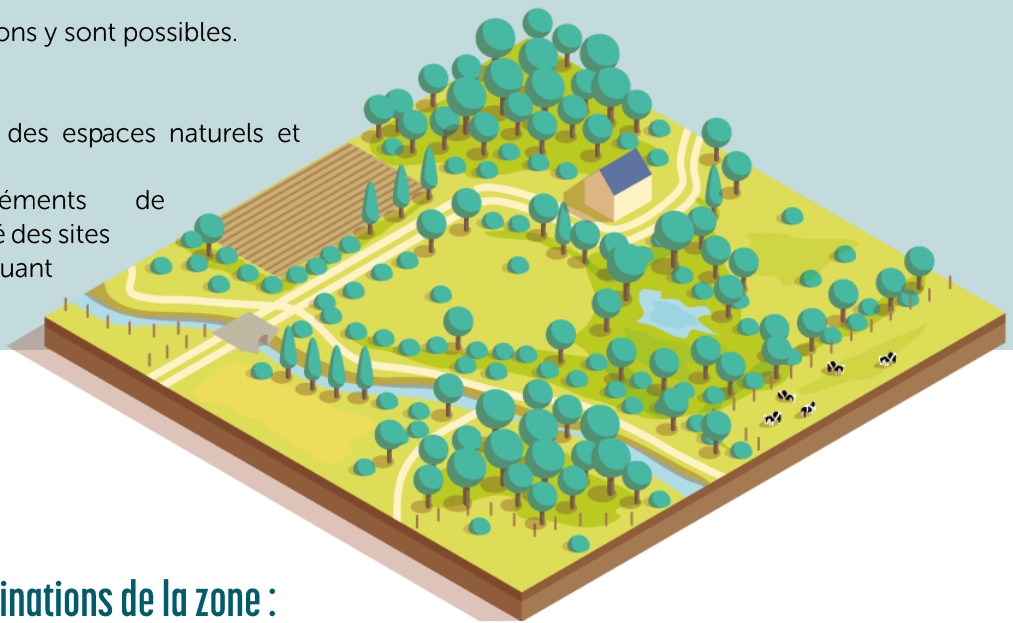
Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Na** correspond aux terrains peu artificialisés essentiellement composés d'espaces naturels et forestiers. Cette zone a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. Il s'agit de limiter fortement la constructibilité mais il est possible d'y admettre sans dénaturer le paysage l'aménagement et l'extension de certaines constructions existantes.

Les changements de destinations y sont possibles.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers ;
- Préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Na

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Na1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière
- Logement et hébergement, à l'exception des cas prévus ci-après
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sans création de logement nouveau, l'extension mesurée des habitations existantes en harmonie avec la construction d'origine et la création d'annexes à l'habitation est autorisée dans les conditions définies à l'article 4.
- Le changement de destination des constructions repérées au titre du L151-19 et du L151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions définies au chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».
- 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.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à la vocation naturelle dominante de la zone, et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, les nuisances ou risques et dangers.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Na3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Na4 : Volumétrie et implantation des constructions :

Extension et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes détachées de la construction principale doivent être édifiées sur la même unité foncière que la construction principale et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cependant, les abris pour animaux peuvent être implantés à une distance supérieure sous réserve que leur structure puisse être facilement démontable et qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les piscines enterrées peuvent également être implantées à une distance supérieure sous réserve de ne pas accroître les nuisances sonores pour les constructions voisines.

Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé :

- une extension limitée à 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 50m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'ilot de propriété
- la création d'annexes à l'habitation, (hors piscine) dont la surface cumulée ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol et à la condition d'être situées à une distance de moins de 20m de la construction principale
- la création d'une piscine enterrée limitée à une emprise de 35m² située à une distance de moins de 20m de la construction principale

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 5 m au sommet de façade et 9 m au point le plus haut. Toutefois, l'extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment jouxté.

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Article Na5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Généralités

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Pour les habitations :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- En limites de voies et emprises publiques, les clôtures ne devront pas dépasser :
 - o 1,80m lorsqu'elles sont constituées de haies arbustives d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage
 - o 1,50m lorsqu'elles sont constituées d'un muret enduit ou réalisé en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1,00m éventuellement surmonté d'un ouvrage à claire-voie ajouré (lisse, barreaudage, ...) et/ou doublé d'une haie arbustive d'essences locales (précisées en annexe).
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00m.

Article Na6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Espaces libres et plantations

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Na7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article Na8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Na9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

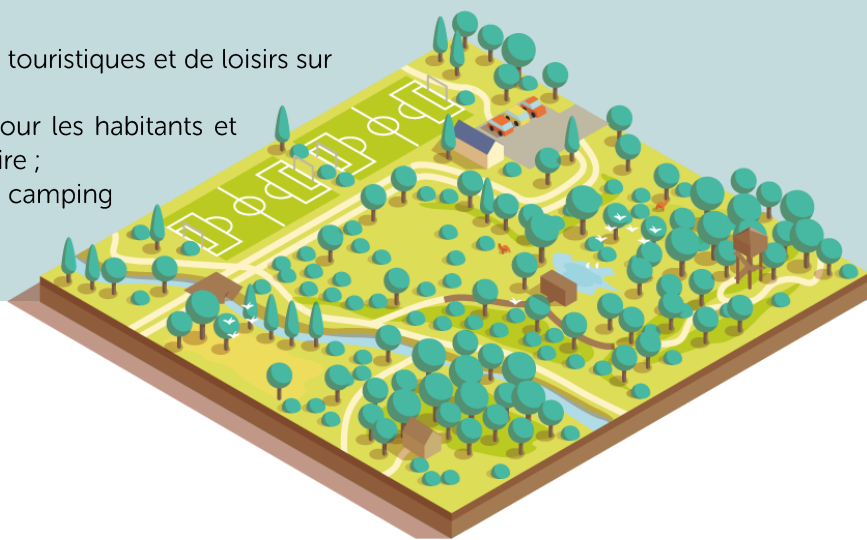
Secteur NI

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur NI** correspond à des espaces naturels partiellement ou totalement artificialisés à vocation d'activités touristiques et/ou de loisirs ou encore pour des campings ou autres types d'hébergements touristiques de plein air.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des activités touristiques et de loisirs sur la commune ;
- Valoriser des activités ludiques pour les habitants et des sites touristiques sur le territoire ;
- Favoriser le maintien des espaces camping sur la commune.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Nl

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Nl1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation forestière
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de parcs résidentiels de loisirs
- Les éoliennes de plus de 9 mètres

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- L'exploitation agricole sous réserve de ne pas créer de bâtiments autres que des abris simples pour animaux
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés,
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article NI3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article NI4 : Volumétrie et implantation des constructions :****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur la limite ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Emprise au sol

L'emprise au sol des abris simples pour animaux est limitée à 30m² par abri. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des abris simples pour animaux ne peut excéder 3m50. La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Article NI5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Article NI6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article NI7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux

Article NI8 : Desserte par les voies publiques ou privées :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article NI9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

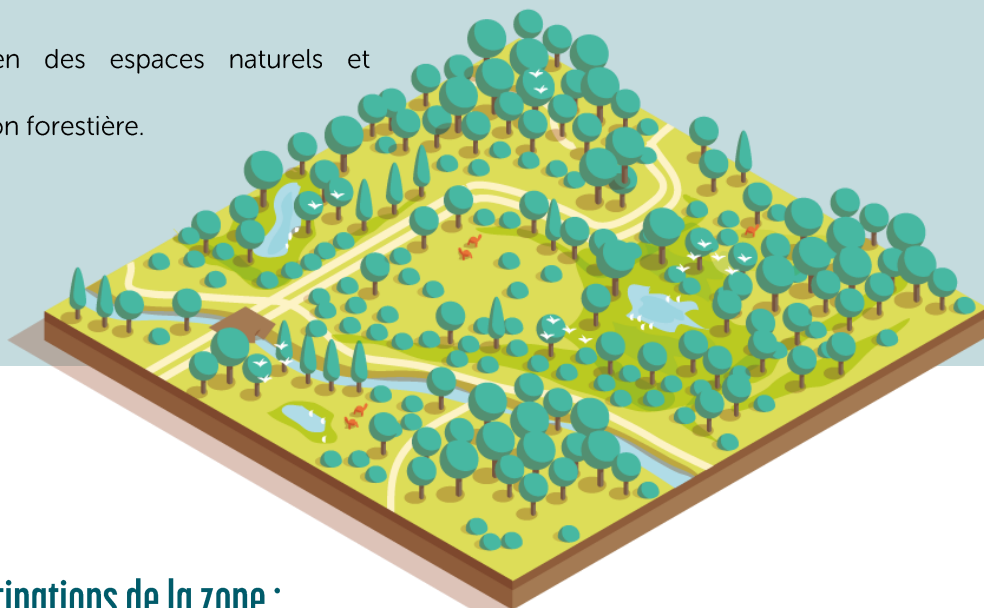
Secteur Nf

Définition (extrait du rapport de présentation)

Le **secteur Nf** correspond aux espaces naturels de forêt : il s'agit des principaux boisements de la commune.

Ce secteur a vocation à :

- Favoriser le maintien des espaces naturels et forestiers,
- Permettre l'exploitation forestière.



Destinations et sous-destinations de la zone :

Exploitation agricole et forestière						
Habitation						
Commerce et activités de service						
Equipements d'intérêt collectif et services publics						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire						

Dispositions applicables au secteur Nf

THÉMATIQUE I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Nf1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Exploitation agricole
- Habitation
- Commerces et activités de services
- Equipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sols suivants :

- Les installations classées incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts et stockages de toute nature ;

Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :

- les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Ces activités, ainsi que ces usages et affectations du sols ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone (notamment pour un dispositif d'assainissement autonome, y compris lorsque la construction auquel il est lié est dans une autre zone).

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment

- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Au respect du principe de réciprocité vis-à-vis des périmètres sanitaires agricoles
- Aux emplacements réservés et aux orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Article Nf3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

THÉMATIQUE II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article Nf4 : Volumétrie et implantation des constructions :****Constructions forestières**

Les constructions respecteront un recul minimal de 10 mètres vis-à-vis des parcelles riveraines bâties abritant une construction à usage d'habitation non liée à l'exploitation forestière. Cette règle ne s'applique pas pour des constructions de moins de 5m de haut n'engendrant pas de nuisances particulières.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement vis-à-vis des voies et emprises publiques, ainsi que vis-à-vis des limites parcellaires, en fonction de leur nature et de leurs exigences techniques.

En termes d'emprise au sol et de hauteur, il n'est pas fixé de règles.

Article Nf5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**Généralités**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,

Article Nf6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**Espaces libres et plantations**

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

Protection des éléments contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

Article Nf7 : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

THÉMATIQUE III - Equipement et réseaux**Article Nf8 : Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Article Nf9 : Desserte par les réseaux :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Annexe : essences arbustives destinées à la création de haies

La liste qui suit est issue du guide pour aménager MON JARDIN ZERO DECHET édité par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

LES ESPÈCES PRÉCONISÉES POUR UNE HAIE DE 1M80-2M DE HAUTEUR

À planter en respectant une bonne distance entre chaque plant (1m environ)

FEUILLAGE CADUC	Intérêt décoratif	FEUILLAGE PERSISTANT	Intérêt décoratif
Arbre à faisans	● juin → octobre	Arbre au poivre	● août → septembre
Aronie à feuilles d'arbusier	● mai → juin	Épine-vinette de Darwin	● avril → juin
Chèvrefeuille arbustif d'hiver	○ décembre → mars	Eriostemon myoporoides	○ novembre → mars
Cognassier du Japon	○ février → avril	Goyavier du Brésil	● juillet → septembre
Cornouiller à bois jaune	○ mai → juin	Grévillier à feuilles de Genévrier	● mai → août
Deutzia "Rosealind"	● mai → juillet	Laurier tin "Lisarose"	● novembre → mars
Lilas "Dark Purple"	● printemps & fin d'été	Nerprun "Variegatus"	● avril-mai
Mauve en arbre "Barnsley"	● juillet → octobre	Oranger du Mexique	○ printemps & fin d'été
Physocarpus à feuilles d'Obier	● mai → juin	Osmanthe 3 couleurs	○ septembre-octobre
Seringat ou Jasmin des poètes	○ juin	Pittosporum du Japon "Gold Star"	- -
Spirée Van Houttei	○ mai → juin	Rince-bouteille	● mai → juin
Symphorine ou arbre aux perles	● juin → octobre	Troène "Lemon and Lime"	○ juillet
Viorne "Pop Corn"	○ mai → juin		
Weigélia "Red Prince"	● juin → juillet		
		FEUILLAGE SEMI-PERSISTANT	Intérêt décoratif
		Abélia "Edouard Goucher"	● juin → octobre
		Épine-vinette pourpre	● mai
		Genêt de Porlock	● avril-mai
		Troène "Musli"	○ juin → juillet

● ○ ● ● ● ● Couleur des fleurs ou des baies

● Couleur des fleurs suivie de la couleur des fruits ou des baies

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



Espèces invasives

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne avait recensé, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives. En 2016, la DREAL Bretagne et le Conservatoire Botanique National de Brest ont mis à jour cette liste, en dissociant les invasives avérées, les invasives potentielles et les taxons à surveiller.

Les espèces invasives ont la particularité de coloniser tous les milieux en détruisant la biodiversité et en anéantissant les espèces et habitats endémiques.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit (invasives avérées et invasives potentielles) ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins

Liste des espèces à proscrire (invasives avérées)

L'Ail à tige triquètre (*Allium triquetrum*)
L'Azolle Fausse fougère (*Azolla filiculoides* Lam.)
Le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
Le Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
Les Griffes de sorcière (*Carpobrotus* sp.)
L'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
La Crassule de Helm (*Crassula helmsii*)
L'Egérie dense (*Egeria densa* Planch.)
L'Hydrocotyle à feuilles de renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.)
La Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
Le Grand lagarosiphon (*Lagarosiphon major*)
La Gesse à larges feuilles (*Lathyrus latifolius* L.)
Le Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.)
La Lentille d'eau minuscule (*Lemna minuta* Kunth)
Les Jussies (*Ludwigia* sp.)
Le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)
La Paspale à deux épis (*Paspalum distichum* L.)
Les Grandes Renouées (*Reynoutria* et *Polygonum*)
Le Laurier cerise ou laurier Palme (*Prunus laurocerasus*)
Le Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
La Cinéraire maritime (*Senecio cineraria* DC.)
La Spartine à feuilles alternes (*Spartina alterniflora*)
La Spartine anglaise (*Spartina x townsendii*)

Liste des espèces à éviter (invasives potentielles)

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau
<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocsmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux

